97-84200-14

Herde, Werner

Der grundbesitz der stadt Greifswald

Greifswald

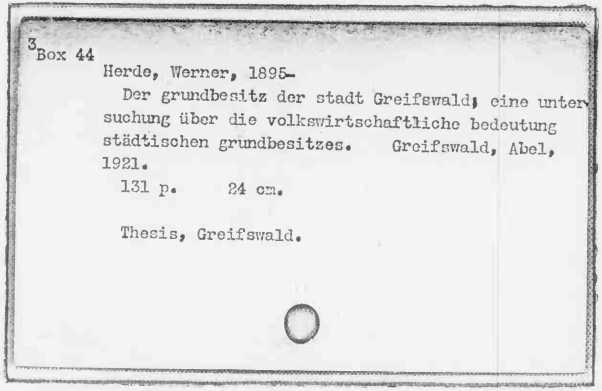
1921

97-84200-14
MASTER NEGATIVE #

COLUMBIA UNIVERSITY LIBRARIES
PRESERVATION DIVISION

BIBLIOGRAPHIC MICROFORM TARGET

ORIGINAL MATERIAL AS FILMED - EXISTING BIBLIOGRAPHIC RECORD


3 Box 44
Herde, Werner, 1895-
Der grundbesitz der stadt Greifswald; eine untersuchung über die volkswirtschaftliche bedeutung städtischen grundbesitzes. Greifswald, Abel, 1921.
131 p. 24 cm.

Thesis, Greifswald.

RESTRICTIONS ON USE: Reproductions may not be made without permission from Columbia University Libraries.

TECHNICAL MICROFORM DATA

FILM SIZE: 35mm REDUCTION RATIO: 11:1 IMAGE PLACEMENT: IA (IIA) IB IIB

DATE FILMED: 9-29-97 INITIALS: PB

TRACKING # : 28049

FILMED BY PRESERVATION RESOURCES, BETHLEHEM, PA.

BIBLIOGRAPHIC IRREGULARITIES

MAIN ENTRY: Herde, Werner

Der grundbesitz der stadt Greifswald

Bibliographic Irregularities in the Original Document:

List all volumes and pages affected; include name of institution if filming borrowed text.

_____Page(s) missing/not available:_____

_____Volume(s) missing/not available:_____

_____Illegible and/or damaged page(s):_____

_____

_____Page(s) or volume(s) misnumbered:_____

_____Bound out of sequence:_____

_____Page(s) or volume(s) filmed from copy borrowed from:_____

_____

X (1) unnumbered foldout map at end of title
_____Other:_____

_____

_____Inserted material:_____

TRACKING#: MSH28049

3
Box 44
Univ. Exchange OCT 3 1922

Der Grundbesitz der Stadt Greifswald.

Eine Untersuchung über die volkswirtschaftliche Bedeutung städtischen Grundbesitzes.

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der staatswissenschaftlichen Doktorwürde

der Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät

der Universität Greifswald

vorgelegt von

Werner Herde
aus Greifswald.

Greifswald 1921 :: Druck von Julius Abel, G. m. b. H.

Referent: Prof. Dr. W. Ed. Biermann.

Diese Arbeit erscheint gleichzeitig als Nr. 12 der Greifswalder Staatswissenschaftlichen Abhandlungen, herausgegeben von den Professoren Dr. W. Ed. Biermann und Dr. W. Kähler, im Verlage der Ratsbuchhandlung L. Bamberg, Greifswald.

Meinen lieben Eltern!

Law Library

Inhaltsverzeichnis.

Seite

I. Einleitung. Die Bedeutung des Gemeindegrundbesitzes im allgemeinen 9

II. Der Ursprung des Grundbesitzes der Stadt Greifswald, seine Entwicklung und Bedeutung in früheren Zeiten 12

III. Die heutige Bedeutung des ländlichen Grundbesitzes der Stadt Greifswald

a) Die Landgüter 44
Gesamtübersicht (S. 44), Bewertung (S. 48) und Rentabilität der Landgüter (S. 56), ihre Bedeutung für die städtische Finanzwirtschaft (S. 60) und für die Stadterweiterung (S. 62). Der Verkauf von Landbesitz zur Realisierung des Wertes (S. 64) oder zur Durchführung der inneren Kolonisation (S. 70).

b) Der Grundbesitz in der Stadtfeldmark 77
Geschichte (S. 77) und heutiger Bestand (S. 81). Seine Bedeutung für die städtische Finanzwirtschaft (S. 83) und für die Stadterweiterung (S. 84) unter Berücksichtigung des Grundrentenproblems (S. 85). Die Bodenankaufs- (S. 94) und Verwertungspolitik der Stadtverwaltung (S. 96). Die Besiedelung der Stadtfeldmark (S. 97) und der Verkauf von Bauland (S. 101).

c) Die Forsten 102
Allgemeines über moderne Forstwirtschaft (S. 102). Die Entwicklung der städtischen Forstwirtschaft (S. 106). Die wirtschaftliche (S. 108), sozialpolitische (S. 111), hygienische (S. 112) und finanzielle (S. 114) Bedeutung der Forsten für die Stadt Greifswald.

IV. Schluß 121

Vorwort.

Die Literatur über „Städtischen Grundbesitz“ ist sehr reichhaltig. In der Regel behandelt dieselbe den privaten und den öffentlichen Grundbesitz in einer Stadt, seltener den Gemeindegrundbesitz allein. Der Grundbesitz der Gemeinden außerhalb des Stadtgebietes aber ist in der Literatur bisher recht wenig bedacht worden. Das liegt zum Teil daran, daß nur wenige Städte über einen umfangreichen ländlichen Grundbesitz verfügen, zum Teil auch daran, daß die Bedeutung desselben lange Zeit völlig verkannt wurde und vielfach noch heute nicht die rechte Würdigung erfährt.

Die vorliegende Arbeit will daher versuchen, vornehmlich die Bedeutung des land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundbesitzes der Stadt Greifswald darzustellen und damit eine Kritik der von der Stadtverwaltung verfolgten Bodenpolitik zu verbinden. Darüber hinaus aber will die Schrift auch andern Städten die Bedeutung eigenen ländlichen Grundbesitzes vor Augen führen und ihnen Richtlinien für seine zweckmäßige Verwaltung geben.

Das Material für meine Arbeit wurde mir in entgegenkommendster Weise von der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellt. Es ist mir eine angenehme Pflicht, auch an dieser Stelle allen Herren, die mir bei Beschaffung des Materials, wie auch mit mündlichen Orientierungen in liebenswürdigster Weise behilflich waren, insbesondere Herrn Oberbürgermeister Fleischmann, Herrn Ratsherr Noffke, Herrn Oberstadtsekretär Lange, Herrn Oberförster Klein und Herrn Rechnungsrat Brüsch meinen Dank auszusprechen. Zu danken habe ich auch Herrn Stadtsekretär Paesell, der mir bei der Sichtung des reichhaltigen Aktenmaterials seine Unterstützung angedeihen ließ.

Die städtischen Behörden bewilligten in dankenswerter Weise einen ansehnlichen Zuschuß zu den Druckkosten, wodurch die Veröffentlichung der Arbeit in unverkürzter Form ermöglicht wurde.

Insbesondere bin ich meinem hochverehrten Lehrer an der Universität Greifswald, Herrn Professor Dr. W. Ed. Biermann, der meiner Arbeit die weitgehendste Förderung und Unterstützung zuteil werden ließ, zu aufrichtigem Danke verpflichtet.

Greifswald, Weihnachten 1920.

Der Verfasser.

I. Die Bedeutung des Gemeindegrundbesitzes im allgemeinen.

Grundbesitz, welcher der Gemeinde in ihrer Gesamtheit gehört, ist für die alte deutsche Stadt etwas Natürliches. Schon in der ältesten Gemeinde, in der dörflichen Markgenossenschaft, finden wir gemeinsamen Besitz und gemeinsames Eigentum aller. Die Bedeutung aber, die dem gemeinsamen Grundbesitz beigemessen wurde, hat sich im Laufe der Zeiten erheblich geändert. Den Grundbesitz einer Stadt betrachtete man früher, soweit er nicht im Stadtinneren lag, einseitig als Ackerland, Wiesenland oder Waldland, das in dieser Eigenschaft dem städtischen Leben mehr und mehr fremd geworden war und das verhältnismäßig hohe Lasten und dabei keine besonders großen Einnahmen brachte. Man veräußerte ihn denn auch unter dem Einfluß physiokratischer und A. Smithscher Ideen mit ziemlicher Eilfertigkeit, ohne sich darüber klar zu sein, daß der Grundbesitz einer Gemeinde eine große Rolle zu spielen berufen war. Gleichzeitig bot sich durch den Verkauf der Stadtäcker eine willkommene Gelegenheit, sich von den großen Schuldenlasten, die die vielen Kriege den Städten oft auferlegt hatten, befreien zu können. Dieses Bestreben ist jedoch nicht überall gleichmäßig verwirklicht worden. Die Gefahren, die aus einer unüberlegten, kurzsichtigen Veräußerung oder Aufteilung des Gemeindelandes für die Gemeinden erwachsen können, sind verhältnismäßig bald erkannt und bekämpft worden [1]).

1) Roscher: System der Finanzwissenschaft, 5. Aufl., 1901, Bd. 1, S. 435/36; v. Kaufmann: Kommunalfinanzen, 1906, S. 19; Eheberg: Artikel Kommunalfinanzen im Hwb. d. Stw., Bd. 6, S. 61/62; A. Wagner: Die finanzielle Mitbeteiligung der Gemeinden, 1904, S. 21/22; Pohle: Die Wohnungsfrage, 2. Aufl., Bd. II, 1920, S. 60ff.

Erst in neuerer Zeit hat diese Erkenntnis zu einem direkten Umschwung auf dem Gebiet der städtischen Bodenpolitik geführt.

Das Fehlen kommunalen Grundbesitzes in oder nahe bei einer Stadt machte sich bei der wachsenden Ausdehnung der Städte schnell bemerkbar. Die öffentlichen Gebäude, Schulen, Krankenhäuser, Parkanlagen usw. erforderten einen Flächenraum, wie er kaum vorausgesehen werden konnte. Wenn die Stadt dann den erforderlichen Grund und Boden nicht schon seit langer Zeit bereitgestellt hatte, so war der Erwerb im Augenblick des Bedarfs oft unmöglich, oft mit ungeheuren Kosten verbunden. Hieraus ergab sich für die Stadt eine doppelte Aufgabe. Sie mußte sich rechtzeitig mit reichlichem Grundbesitz versehen und denselben dann im kommunalpolitisch besten Sinne verwerten. In diesen zwei Erfordernissen ist eine Reihe von wirtschaftlichen Problemen und Vorgängen enthalten, die man als kommunale Bodenpolitik bezeichnet. Das Ziel dieser Bodenpolitik ist völlig von den besonderen Verhältnissen in den verschiedenen Gemeinden abhängig und darum oft ein grundverschiedenes. Während die moderne Bodenreformbewegung eine weitgehende Kommunalisierung des Bodens in und bei der Stadt anstrebt, um die mit der Ausnutzung des Bodens steigende Grundrente für die Allgemeinheit nutzbar zu machen, sind andere Städte nur darauf bedacht, den für ihre speziellen kommunalpolitischen Zwecke benötigten Grund und Boden in ihre Hand zu bringen. Allgemein aber sind die modernen Städteordnungen in Erkenntnis der hohen Bedeutung des Gemeindegrundbesitzes bestrebt, eine Verminderung ihres Bodenbesitzes möglichst zu verhindern, und zu erhalten, was noch zu erhalten ist. In Preußen z. B. enthalten die Städte- und Gemeindeordnungen die Bestimmung, daß die kommunale Vermögensverwaltung auf die Erhaltung, haushälterische Benutzung und Verbesserung des Vermögens gerichtet sein soll. Veräußerungen von Grundbesitz dürfen nur mit Genehmigung des Bezirksausschusses vorgenommen werden [2]). Über diese Vorschriften hinaus aber wird eine weitsichtige Stadtverwaltung angesichts der starken Steigerung der Grundstückspreise stets bestrebt sein, ihren Grundbesitz namentlich in der Nähe der Stadt nach Kräften zu erweitern, teils, um sich den zur Durchführung ihrer Aufgaben erforderlichen Grund und Boden zu sichern, teils, um eine rationelle Bau- und Wohnungspolitik durchführen oder erleichtern zu können, teils, um unmittelbar an dem Wertzuwachs des Bodens Anteil zu haben [3]).

2) Städteordnung für die 6 östl. Provinzen § 50.

Diesen Grundsatz hat sich auch die Stadt Greifswald zur Aufgabe gemacht. Sie ist im Gegensatz zu zahlreichen anderen Städten in der glücklichen Lage, einen außergewöhnlich umfangreichen Landbesitz, der aus landesherrlichen oder geistlichen Verleihungen im 13. bis 14. Jahrhundert stammt, fast ungeschmälert bis in die Gegenwart erhalten zu haben. Dieser Grundbesitz ist von größter Bedeutung für die Entwicklung der Stadt gewesen und hat wesentlich dazu beigetragen, die Not und Schrecken der vielen Kriege, denen Greifswald ausgesetzt war, zu überwinden. Andererseits droht der noch umfangreichere Grundbesitz der Universität, der die Stadt wie eine eiserne Zange umklammert und mehrfach direkt an das Weichbild der Stadt grenzt, der natürlichen Entwicklung derselben ein schwer zu überwindendes Hindernis in den Weg zu legen [4]). Aus dieser eigenartigen Grundbesitzverteilung ergibt sich für die Stadtverwaltung eine ganz besonders gerichtete Bodenpolitik, die den großen Landbesitz der Stadt zur wertvollen Grundlage hat. Einen bedeutenden Einfluß aber hat der kommunale Grundbesitz zu allen Zeiten auf die Finanzwirtschaft der Stadt ausgeübt, und so soll es denn die Aufgabe der vorliegenden Arbeit sein, die Bedeutung des Gemeindegrundbesitzes für die Stadt Greifswald darzulegen.

3) Vgl. Schwander: Artikel Bodenpolitik im Hwb. d. Kommunalwissenschaften, Bd. I, 1918; Pohle, a. a. O. Bd. II, S. 61/62.

4) Vgl. die anliegende Karte.

II. Der Ursprung des Grundbesitzes der Stadt Greifswald, seine Entwicklung und Bedeutung in früheren Zeiten.

Der Grundbesitz der Stadt Greifswald ist fast ebenso alt, wie diese selbst. Um seine Herkunft und Bedeutung für die Entwicklung der Stadt verstehen zu können, ist ein kurzer Rückblick auf die Entstehung Greifswalds unerläßlich.

Der Ursprung der Stadt Greifswald läßt sich bis in die älteste Zeit und auf sehr verschiedene Wirkungen zurückführen, sowohl auf die günstigen Verhältnisse der natürlichen Umgebung, welche die Ausübung nützlicher Gewerbe und Handelsverbindungen gestattete, als auch auf den unmittelbaren Einfluß des Cistercienser-Klosters Eldena, welches durch kirchliche und geistliche Stiftungen, sowie durch umfangreiche Schenkungen von Grundbesitz dem jungen Flecken zu rascher Blüte verhalf.

Man denke sich am Ende des 12. Jahrhunderts eine fruchtbare, aber auch wald- und sumpfreiche Ebene an der pommerschen Küste, gegenüber der Insel Rügen. Mitten hindurch strömt, von Westen kommend, die Hilda, heute der Ryck, und mündet in eine geschützte Meeresbucht der Ostsee. Eine halbe Meile stromaufwärts fließen am nördlichen Ufer uralte Salzquellen, deren wirtschaftliche Ausnutzung schon 1193 nachweisbar ist [1]). Dort, am „locus salis", wo zugleich der Lauf des Flusses die Grenze zwischen dem Fürstentum Rügen und dem Herzogtum Pommern bestimmt, liegen zahlreiche Siedehütten. Die Landstraßen, welche von den pommerschen Burgen Wolgast und Gützkow durch den Urwald führen, vereinigen sich an dieser Stelle, um jenseits der

1) Pyl, Geschichte der Greifswalder Kirchen I, 1885, S. 11 u. 68.

Brücke über den Ryck die rügischen Schlösser Gristow und Barth zu erreichen. Der an der nahen Hildamündung gelegene Hafen „die dänische Wyk" gestattet einen bequemen Handelsverkehr mit Dänemark. Diese günstigen natürlichen Vorbedingungen, das aufblühende Salzsiedereigewerbe und der lebhafte Handel mit dem kostbaren Salz locken immer mehr Kolonisten hierher. Deutsche Ansiedler kommen vom Westen, dänische und slavische vom Norden und Osten.

Auch Cistercienser-Mönche, die durch den dänischen Krieg von ihrem Kloster Dargun in Mecklenburg vertrieben waren, kamen in jener Zeit in diese Gegend und gründeten im Jahre 1199 auf ihrer an der dänischen Wyk gelegenen Besitzung „Hilda" oder „Eldena" ein neues Kloster [2]). Dasselbe wurde von den pommerschen und rügischen Herrschern auf das reichste mit fruchtbaren Ländereien und vielfachen Privilegien ausgerüstet. Fürst Jaromar I. von Rügen verlieh dem Kloster zahlreiche, teils von Slaven, teils von Dänen bewohnte Dörfer, darunter den locus salis und den Hildafluß von der alten Burg Guttin (bei Willershusen) bis zur Mündung [3]). Dadurch war das Kloster kurze Zeit nach seiner Gründung schon im Besitz eines Landgebietes von 400 bis 500 qkm fruchtbarsten Ackerlandes und herrlicher Wälder, saftiger Viehweiden, ergiebiger Torfstiche, umfangreicher, zur Ziegelbereitung geeigneter Tonlager, des Ryckflusses und der Salzquellen gelangt. Außerdem wurden ihm wichtige Privilegien verschiedener Art zuerkannt, wie im Jahre 1209 das Recht, Kolonisten jeglicher Nationalität auf seinen Landbesitz anzusiedeln [4]).

Von diesen Gerechtsamen machte der Abt Liwinus den ausgiebigsten Gebrauch. Schon in demselben Jahre berief er Ansiedler in das Klostergebiet, die ausgedehnten Wälder nördlich und südlich vom Ryck zu lichten und die gewonnenen Land-

2) Pyl, Geschichte des Cistercienser-Klosters Eldena I, 1880, S. 10 ff.

3) Pyl, Eldena, a. a. O. S. 167, 559 u. 570. Vgl. Hasselbach u. Kosegarten, Codex Pomeraniae diplomaticus, 1862, Bd. I, Nr. 85 u. 88.

4) Pyl, Kirchen, a. a. O. I, S. 47 ff.

striche in Äcker umzuwandeln und das vielbegehrte Salz aus den ergiebigen Quellen zu gewinnen. Seinem Rufe folgten zahlreiche Kolonisten, vorwiegend niederdeutsche Landsleute, die sich an den fruchtbarsten Plätzen des Klostergebiets ansiedelten. So entstanden die vielen deutschen Dörfer und Klostergüter, deren meist auf -hagen, -kirchen, -dorf oder -wald endende Namen ihren deutschen Ursprung bezeugen.

Die blühendste und hervorragendste Siedelung lag auf dem Südufer des Rycks, gegenüber der Saline, wo schon mehrere junge Kolonistenhöfe, wie „Roremundeshaghen", an den heute noch der Schuhhagen erinnert, sowie „Vilterhaghen", der östliche Teil der Langenfuhrstraße, mit der slavischen Ursiedelung zu einem Dorfe zusammengewachsen waren [5]). Der Verkehr auf den Landstraßen, die Schiffahrt des Hildaflusses und der eifrige Betrieb des Salzwerks, dessen Siedehäuser sich jetzt schon von der Mündung der Baberow bis zur dänischen Wyk erstreckten, riefen einen so lebhaften Handelsverkehr hervor, daß Wartislaff III. von Pommern den noch immer als Pfarrdorf geltenden Ort zum Marktflecken erhob [6]). Die Überlieferung erwähnt aus jener Zeit zum ersten Male den Namen „Greifswald".

Mit der zunehmenden Größe des neuen Marktortes und dem wachsenden Reichtum erwachte bei den Einwohnern bald der Drang nach Selbständigkeit und Freiheit. Sie wollten sich selbst regieren und sich nicht mehr der Abtei unterordnen. Dem zu befürchtenden Bruche zwischen dem Mutterkloster und seiner Stiftung kam der Abt Sueno zuvor, indem er im Jahre 1249 in Gegenwart zahlreicher geistlicher und weltlicher Zeugen nach einem feierlichen Hochamte den Ort dem Herzog Wartislaff III. von Pommern zu Lehen übertrug. Gleichzeitig schenkte er den Einwohnern von Greifswald 20 Hägerhufen südlich vom Hildafluß als Stadtfeld und erlaubte ihnen, in seinen Waldungen Bau-

5) Pyl, Kirchen, a. a. O. I, S. 69.

6) Desgl. S. 91. Pyl, Eldena, a. a. O. S. 401 u. 580. Cod. Pom. dipl., a. a. O. Nr. 302, S. 644. Berghaus, Landbuch von Pommern 1866, Teil IV, Bd. I, S. 125.

und Brennholz zu schlagen, sowie im Ryck innerhalb gewisser Grenzen zu fischen. Er behielt sich jedoch das Salzwerk, die Hälfte der Wassermühleneinkünfte sowie die Fischerei in der dänischen Wyk vom Darsimerhöwt (Ludwigsburger Haken) bis zum Koos und der Gristower Wyk vor, in welchem Gebiet er den Greifswalder Fischern nur mit besonderer Erlaubnis zu fischen gestattete. Außerdem beanspruchte das Kloster für seinen gesamten Handel Zollfreiheit, von Greifswald jährlich 15 Mark Rente und von jeder dortigen Hausstelle 1 Pfennig Grundsteuer [7]).

Die 20 Hägerhufen, welche dem Orte anläßlich der Belehnung des Herzogs Wartislaff zugelegt wurden, stellen den Grundstock des städtischen Grundbesitzes dar und bilden noch heute einen wesentlichen Bestandteil der Greifswalder Stadtfeldmark. Wo diese 20 Hägerhufen, die ein Gebiet von rund 300 ha umfassen, genau gelegen haben, läßt sich nicht mehr mit Sicherheit feststellen. Wahrscheinlich wird man sie, wie auch Gesterding annimmt, im Osten und Süden der Stadt zu suchen haben. Die Hufen wurden, soweit sie aus tragbarem Acker bestanden, an die einzelnen Hausbesitzer verteilt, die aus diesem Grunde an das Kloster den jährlichen Grundpfennig zu zahlen hatten [8]). Für den Grund und Boden von Greifswald einschließlich der hinzugelegten, später erweiterten Stadtfeldmark ergab sich daraus ein eigentümliches Verhältnis: das Kloster hatte ihn durch landesherrliche Verleihung erhalten und gab ihn als Lehnsobjekt weiter, wahrte aber seine grundherrliche Stellung durch Fortbeziehen eines Grundzinses. Der Acker selber wurde dem Benutzer zugewiesen und unterlag bestimmten Vorschriften (z. B. Verbot der Überlassung an Fremde, gemeinsame Ackerweide). Im Falle des Eingehens der Hausstelle stand der etwa frei werdende Acker von neuem der Gesamtheit zur Verfügung. Ein freies Eigentum der Einwohner kann also an ihrem außerhalb der Ringmauern ge-

7) Cod. Pom. dipl., a. a. O. Nr. 414, S. 842 ff. Pyl, Eldena, a. a. O. S. 409 u. 586. Pyl, Kirchen, a. a. O. I, S. 113. Gesterding, Beiträge zur Geschichte der Stadt Greifswald, 1827, Bd. I, S. 6.

8) Gesterding, a. a. O. Nr. 4, Anm. 2, S. 7.

legenen Acker nicht vorgelegen haben. Diese Rechtsverhältnisse am Greifswalder Grund und Boden, die dem Bild der Markgenossenschaft der mittelalterlichen Städte entsprechen, haben sich auch unter wesentlicher Erweiterung der Stadtfeldmark bis in das 17. Jahrhundert hinein erhalten [9]).

Für die weitere Entwicklung Greifswalds war die vorerwähnte Lehnsübertragung, der Übergang aus geistlicher in weltliche Herrschaft, von größtem Vorteil. Der wohlwollende Herzog Wartislaff III. verlieh dem Orte am 14. Mai 1250 das Lübische Recht [10]). Durch diese Verleihung erhielt Greifswald den Charakter einer Stadt, volle Unabhängigkeit vom Landesherrn in seinen innern Angelegenheiten, die freie Selbstverwaltung des Vermögens und Grundbesitzes, sowie viele andere Gerechtsame und Vorzüge.

Seit dieser Zeit waren alle Schranken, die noch die freie Entwicklung Greifswalds hemmen konnten, gefallen. Eine Periode höchster Blüte und größter baulicher und gewerblicher Tätigkeit setzte für die Stadt ein. Die Altstadt umfaßte die Marien- und Nicolaigemeinde von der Kuhstraße bis zur Hunnenstraße, die Neustadt das Jacobikirchspiel von der Weißgerberstraße bis zum Vettentor. Beide Gemeinwesen wurden im Jahre 1264 vereinigt und mit starken Befestigungswerken umgeben, deren Reste noch heute eine Zierde der Stadt sind. Zur See spielte Greifswald eine bedeutsame Rolle. Seine Handelsbeziehungen reichten bis Bornholm, Norwegen und Jütland. In dem großen Städtebund der Hansa nahm es eine angesehene Stelle ein [11]).

Die Pommernherzöge waren indessen unermüdlich bestrebt, das Wachstum und Ansehen der Stadt Greifswald nach Kräften zu fördern. So sicherte Wartislaff III. den Seefahrern, die den Greifswalder Bodden und die dänische Wyk befuhren, freies Geleit und Schutz vor den Seeräubern zu und schenkte der Stadt im Jahre 1258 die Halbinsel Struck westlich der Peenemündung, die

9) Helfritz, Die Finanzen der Stadt Greifswald, 1912, S. 4/6

10) Cod. Pom. dipl, a. a. O. Nr. 440, S. 895. Pyl, Kirchen, a. a. O. Bd. I, S. 145 ff.

11) Pyl, Eldena, a. a. O. S. 412/14, Kirchen, a. a. O. S. 137 ff.

ursprünglich nur aus Wald und Wiesen bestand, nebst den angrenzenden Landstücken. Für Greifswald war es damals von größter Bedeutung, hier eigenen Grundbesitz und ein sicheres Vorwerk zu erlangen, da die heutige Insel Ruden zu jener Zeit noch mit der Rügischen Halbinsel Zicker auf Mönchgut zusammenhing, und nur die schmale Meerenge zwischen dem Ruden und der Nordspitze von Usedom den Seefahrern als Durchfahrt dienen konnte, die infolge der Peenemündung unterhalb des Rudens und der nahen Burg Wolgast den lebhaftesten Verkehr aufwies [12]).

Als nach Wartislaffs Tode Herzog Barnim I. den Greifswaldern noch das Recht der Fischerei in und vor der Peenemündung schenkte, siedelten sich auch Greifswalder Fischer auf dem Struck an und vergrößerten das in der Nähe von friesischen Einwanderern angelegte Gehöft Freesendorf. Dasselbe hat jedoch im Laufe der Zeit seine ursprüngliche Bedeutung für die Stadt Greifswald ganz verloren. Sturmfluten, Überschwemmungen und Kriegsnot fügten den Freesendorfern oft argen Schaden zu. Die Erträge aus dem Fischfang gingen infolge der Konkurrenz auswärtiger Fischer immer mehr zurück. Auch die Landwirtschaft konnte die vier Bauernfamilien kaum ernähren, da zu dem ganzen, 370 ha umfassenden Besitz nur 57 ha bestellbarer Acker gehörten [13]), alles übrige aber aus Wiesen, Weiden und Unland bestand. Die Folge waren zunehmende Verarmung der Bauern und geringe Pachterträge für die Stadt. Bis Anfang des 19. Jahrhunderts brachte Freesendorf nur 80 Taler jährliche Pacht, die dann bis 160 Taler stieg. Im Jahre 1838 ließ der Rat der Stadt Greifswald deshalb das Dorf zum Verkauf öffentlich ausbieten. Das Höchstgebot von 19 710 Talern gaben neben dem Kaufmann Weißenborn die Freesendorfer Bauern ab, da dieselben ihre Wirtschaften gerne zum Eigentum erwerben wollten. Der Greifswalder Magistrat ging aber auf die Wünsche und Bitten der Freesendorfer nicht ein und

12) Der Ruden wurde erst durch die große Sturmflut des Jahres 1304 von der Insel Rügen getrennt.

13) Soweit Größenangaben in der Arbeit auftreten, sind sie in ha umgerechnet.

verkaufte das Dorf an Kaufmann Weißenborn, der die Bauern ihren früheren Pachtbesitz unter milden Bedingungen weiter bewirtschaften ließ [14]).

Freesendorf ist nicht lange der einzige auswärtige Grundbesitz der Stadt Greifswald geblieben. Im Jahre 1272 schenkte Herzog Barnim I. der Stadt den in der nordwestlichen Ecke von Greifswald gelegenen „Stutienshof" mit der „Owgangswiese". Es handelt sich hier um ein fürstliches Stutereigehöft und die Naugangswiese, die jetzigen städtischen Parkanlagen. Das Gehöft lag in der Gegend der heutigen Universitäts-Frauenklinik und diente bis ins 17. Jahrhundert zur Unterbringung der Stadtpferde. Zu dieser Zeit wurde die städtische Stuterei nach dem Stadthof in der Baderstraße verlegt und das Gehöft anderweitig verpachtet. Dieser Schenkung fügte Barnim im Jahre 1274 das südlich der Stadt gelegene Dorf Helmerickshagen, das jetzige Helmshagen, hinzu, das noch heute im Besitze der Stadt ist [15]).

Auch der Nachfolger Barnims, Herzog Bogislav IV., bewies den Greifswaldern sein Wohlwollen durch umfangreiche Erweiterungen des Stadtfeldes. In den Jahren 1280—1284 schenkte er der Stadt die Dörfer Martenshagen, Dargelin und einen Teil von Sestelin. Martenshagen lag im Süden der Stadt an der Grenze von Helmshagen. Das Dorf, das heute nicht mehr existiert, wird in der Überlieferung zuletzt im Jahre 1309 erwähnt, was die Vermutung nahelegt, daß dasselbe im Rügischen Erbfolgekriege (1326—29) gleich anderen Orten völlig zerstört und nicht wieder aufgebaut, sondern mit dem Stadtfelde vereinigt wurde. Heute erinnert nur der „Martensberg" an das frühere Dasein dieses Ortes [16]). Das an der Gützkower Chaussee gelegene Dorf Dargelin hatte auch unter den Kriegen schwer zu leiden. Fünfmal mußte es von der Stadt verpfändet werden. Die drei Bauernhöfe

14) Holst, Der Grundbesitz der Stadt Greifswald, 1886, S. 20. — Eine interessante Geschichte Freesendorfs schrieb Reifferscheidt im VI. Jahresber. der Greifsw. Geogr. Gesellschaft 1898.

15) Gesterding, a. a. O. Nr. 18, 22 u. 27. Holst, a. a. O. S. 9.

16) Pyl, Eldena, a. a. O. S. 301 u. 606.

wurden im Jahre 1788 gelegt und erst nach 60 Jahren wieder verselbständigt [17]). Der Hof von Sestelin (früher Zestelin) mußte im Jahre 1657 zur Linderung der großen Geldnot, in die der 30jährige Krieg die Stadt gebracht hatte, veräußert werden, nachdem er im 15. Jahrhundert schon vorübergehend in Privathänden gewesen war [18]).

Außer diesen an der Grenze des Stadtfeldes gelegenen Dörfern schenkte Bogislav im Jahre 1291 der Stadt noch die im offenen Meere gelegene Insel Swante Wusterhusen, die heutige Greifswalder Oie. Die Insel, die aus Wald und Wiesen besteht, wurde anfangs in den Sommermonaten als Weide für die Stadtpferde benutzt, die dort sich selbst überlassen wurden. Nach und nach siedelten sich aber einige Bauern- und Fischerfamilien auf der Oie an, deren Nachkommen bis in die heutige Zeit ihren Wohnsitz auf der Insel behalten haben. Die Bauern lebten hauptsächlich vom Fischfang. Sie mußten an ihre Grundherrschaft außer der Geldpacht von 75 Reichstalern jährlich 80 Pfd. Lachse abliefern. Nach den Sturmfluten von 1872 und 1874, die den Ufern großen Schaden zufügten, zog die Stadt in Erwägung, den Besitz, dessen Bestand ohne kostspielige Sicherheitsmaßnahmen gefährdet erschien, zu veräußern. Aber erst im Jahre 1883, nachdem kurz vorher die den Pächtern gehörigen Gebäude von der Stadt für rund 33 000 Mark angekauft waren, wurde die Insel, die etwa 50 ha groß ist, an den Staat für 52 000 Mark verkauft [19]).

Die bedeutungsvollste Erweiterung erhielt das Greifswalder Stadtfeld im Jahre 1288, als Fürst Witzlaff III. von Rügen der Stadt das ganze Rosenthal mit dem Salzwerk und dem Boltenhäger Teich überließ [20]). Wie wichtig diese beiden Besitze in der damaligen Zeit waren, geht daraus hervor, daß das Kloster Eldena bei der großen, oben erwähnten Schenkung der 20 Hägerhufen im Jahre

17) Holst, a. a. O. S. 7.

18) Gesterding, a. a. O. Nr. 33, 387 u. 880.

19) Holst, a. a. O. S. 20. Gesterding, a. a. O. II, S. 241 ff.

20) Gesterding, a. a. O. I, Nr. 35 u. 39. Pyl, Eldena, a. a. O. S. 610.

1249, wohlweislich die Saline und den Boltenhäger Teich für sich behielt und sie erst im Jahre 1452 endgültig an die Stadt abtrat.

Das Rosenthal ist eine Moorniederung, die sich auf dem nördlichen Ryckufer von der Baberow, einem gegenüber der Marienstraße in den Ryck mündenden Graben, bis zum Dorfe Ladebow bei Wieck erstreckt. In derselben befanden sich zahlreiche Salzquellen, deren ergiebigste und älteste in der Gegend der heutigen Spruthschen Reederei lag. Ursprünglich zum Fürstentum Rügen gehörend, kam das Rosenthal mit dem locus salis durch die oben erwähnte Schenkung des Fürsten Jaromar im Jahre 1207 an das Kloster Eldena. Dieses gab den wertvollen Besitz im Jahre 1280 an die Stadt Greifswald in Erbpacht (bona censualia, iure hereditario) gegen eine umfangreiche jährliche Kornlieferung, behielt sich aber Gerichtsbarkeit und Grundrecht an der Saline vor. Erst im Jahre 1452 erließ das Kloster Eldena der Stadt die vereinbarte Kornpacht und trat von allen Rechten an der Saline zurück [21]). Dadurch kam das Rosenthal mit dem Salzwerk nun endgültig in den Besitz der Stadt Greifswald.

Der Betrieb der Saline ist mehrmals unterbrochen worden. So fehlen alle Nachrichten über die Saline in den Jahren 1280 bis 1384. Man nimmt an, daß die große Sturmflut vom 1. November 1304 die Salzbrunnen völlig überschwemmt und zerstört hat. Um 1540 scheint die Salzgewinnung wegen Mangel an Holz einen Stillstand erlitten zu haben und späterhin durch die großen Sturmfluten von 1558 und 1625 gänzlich eingegangen zu sein. Während des 30jährigen Krieges wurden dann die verschütteten Brunnen wieder aufgegraben und die Sole in Rinnen über den Ryck in die Stadt geleitet, wo eine Siederei eingerichtet war. Im Jahre 1745 wurden, nachdem spätere Fluten die Quellen aufs neue verschüttet hatten, fünf alte Salzbrunnen wieder hergestellt und der Betrieb unter Benutzung des im Rosenthal und Neuenkircher Torfmoor gewonnenen Torfes wieder aufgenommen, bis im Jahre 1872, als bei der Konkurrenz auswärtigen Salzes die Einnahme

21) Gesterding, a. a. O. I, Nr. 37, 39 u. 302. Pyl, Eldena a. a. O. S. 198 99, 208, 604 u. 710.

der Greifswalder Saline die Kosten derselben nicht mehr zu decken vermochte, die Salzsiederei gänzlich eingestellt und die Gradierwerke und Siedehäuser nach und nach abgebrochen wurden [22]). Das war das Ende jener großartigen Industrie, der die Stadt Greifswald ihre Entstehung und einen wesentlichen Teil ihres schnellen Aufschwungs in den ersten Jahrhunderten zu verdanken hat. Heute sind nur noch vier beisammenliegende Brunnen gegenüber der Kuhstraße vorhanden, deren Sole, die den ungewöhnlich hohen Salzgehalt von 3,2 % hat, durch ein Pumpwerk in das Sol- und Moorbad in den Anlagen gedrückt wird, wo sie als Kurmittel Verwendung findet und somit zu Heilzwecken einen neuen Nutzwert gefunden hat. Es ist außerordentlich zu bedauern, daß die Stadtverwaltung die Gelegenheit, ein größeres Sanatorium zu errichten, welches etwa in Verbindung mit den Universitätskliniken eine große Zukunft versprochen hätte, bisher nicht ausgenutzt hat. Die Erhebung Greifswalds zum Kurort würde der Stadt vielleicht größere finanzielle Vorteile gebracht haben, als man heute von der Heranziehung von Industrie erwartet [23]).

Eine weitere wesentliche Bedeutung für die Stadt Greifswald hatte das Rosenthal dadurch, daß sich dort neben den Salzsiedewerken noch Ziegelbrennereien befanden. Diese sind fast ebenso alt wie der Salinenbetrieb, denn man führt ihre Entstehung auf den Anfang des 13. Jahrhunderts zurück. Die ersten urkundlichen Nachrichten stammen aus dem Jahre 1307, in welchem die Stadt ein Ziegelhaus (domus laterum) auf dem „Rosendal" unter der Bedingung verpachtete, daß der Pächter vom 5. Pachtjahre ab jährlich 4000 Mauersteine an die Stadt zu liefern habe. Spätere Aufzeichnungen erwähnen noch eine zweite Ziegelei. Beide Ziegelbrennereien haben wahrscheinlich in jener Zeit das ganze Baumaterial für den Aufbau der Greifswalder Kirchen, Klöster und Wohnhäuser geliefert und waren so zu

22) Pyl, Eldena, a. a. O. S. 200 u. 203.

23) Vgl. die betr. Aufsätze in den Greifsw. Tageszeitungen vom 4. Februar 1911. Verhandlungen der städtischen Körperschaften in dieser Richtung sind zu keinem Ergebnis gekommen.

einer für die Stadt hochwichtigen Industrie geworden. Später, als sich die Tonerde des Rosenthals erschöpfte, wurde die Ziegelei vor das Mühlentor an die Stelle verlegt, wo sich heute der alte Friedhof befindet. Das Grundstück auf dem Rosenthal aber wurde den Tuchhändlern als Pferdeweide überlassen, von denen es erst 1833 an die Stadt zurückgelangte [24]).

Außer den Salinen und Ziegeleien wurde auf dem Rosenthal noch in den ausgedehnten Mooren die Torfstecherei betrieben. Der Transport des Torfes und der Ziegelsteine geschah auf der Baberow (Flundergraben) und dem Pramgraben mittels besonderer städtischer Prame. Die Namen Baberow, Flundergraben, Schäferwiese und Kuhbrücke deuten auf den Biberfang, die Fischerei und den Weidebetrieb des Rosenthals hin [25]).

Neben dem Rosenthal sprach Fürst Witzlaff III. der Stadt im Jahre 1288 noch den Boltenhäger Teich zu, der für die Stadt eine nicht geringere Bedeutung hatte als das Rosenthal, und der noch lange Zeit ein Zankapfel zwischen der Stadt und dem Kloster blieb. Der Boltenhäger Teich war eine durch die flachen Ufer des Hildaflusses veranlaßte, später durch Gräben, Deiche und Schleusen künstlich in höherem Wasserstande erhaltene Erweiterung des Flusses zu einem Teiche von etwa 7 km Länge und 2 km Breite, welcher nördlich von den Dörfern Wackerow, Stutingehof (Wackerdahl), Steffens- und Petershagen, südlich von Jarmshagen, Levenhagen, Boltenhagen und Heiligengeisthof eingeschlossen wurde. Seine Bewässerung erhielt der Teich durch den Hildafluß von Westen, sowie durch eine Reihe kleinerer Gräben und Bäche. Gegen Osten erstreckte er sich bis zum Steinbeckertor in der Stadt Greifswald, wo sich ein Teil desselben noch bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts erhielt, und erst bei Anlage der neuen Universitätsbauten eingeengt wurde. Die noch heute bestehende Schleuse hemmte hier den Lauf des Wassers, welches durch einen Graben beim Schuterhagen (Chirurgische Klinik) in

24) Pyl, Eldena, a. a. O. S. 204 ff, 630, 679. Kirchen, a. a. O. S. 79/80.

25) Pyl, Kirchen, a. a. O. S. 13/14.

die Stadt geleitet wurde, wo es teils die große städtische Wassermühle trieb, teils für mehrere Gerberhöfe (Rotgerberstraße) und eine Reihe von Badestuben nutzbar gemacht wurde. Bei der Hunnenstraße floß der Graben durch eine Öffnung in der Mauer wieder aus der Stadt heraus. Außer der städtischen Mühle trieb die Strömung des Boltenhäger Teiches und der einmündenden Bäche noch eine große Anzahl von Wassermühlen. Der Verkehr auf dem Teiche zwischen der Stadt und den Dörfern wurde durch größere und kleinere Fahrzeuge, Prame und Kähne oder Schuten unterhalten [26]).

Der Verkauf des Boltenhäger Teiches an die Stadt im Jahre 1288 war die Veranlassung zu langwierigen Streitigkeiten zwischen Stadt und Kloster über die Benutzung des Teiches und die Schäden, welche durch die wechselnde Wasserhöhe und Mängel der Eindeichung für die umliegenden Dörfer und die Mühlenbetriebe entstanden. Bald waren die Wiesen und Äcker der Anlieger überschwemmt, bald die Mühlen durch Wassermangel stillgelegt. Diese Unstimmigkeiten wurden in den Jahren 1294 und 1304 in der Weise beigelegt, daß Eldena gegen Abtretung einiger Äcker den Besitz des Teiches und des Rycks mit allen Gerechtigkeiten zurückerhielt und den Greifswaldern nur gestattete, Teich und Fluß mit Kähnen zu befahren [27]).

Im Laufe der Jahre erneuerten sich jedoch die Streitigkeiten und erreichten einen so hohen Grad, daß beide Teile besondere Schiedsrichter zur Schlichtung derselben erwählten. Diese bestimmten, um allen zukünftigen Zwistigkeiten zu begegnen, das Kloster zum Verkaufe des Teiches und der anliegenden Güter Wackerow, Stutingehof und der westlichen Neuenkircher Wiesen an die Stadt. Im Jahre 1341 fand die feierliche Übergabe statt, nachdem der vereinbarte Kaufpreis von 2830 Mark entrichtet war. Die Stadt wurde außerdem verpflichtet, an einige von Überschwemmungen betroffene Dörfer einen Schadenersatz von 1950 Mark zu zahlen, sowie zur Regulierung des Wasserstandes einen

26) Pyl, Eldena, a. a. O. S. 183 ff.

27) Desgl. S. 187, 614, 622, 625. Gesterding, a. a. O. Nr. 45.

Pfahl mit einem Nagel als Wasserstandsmarke bei Jarmshagen zu errichten. Während sich das Kloster den Rückkauf binnen 5 Jahren und den Besitz der Inseln vorbehielt, durfte die Stadt nun an dem Teich alle Rechte der Mühlenanlage, der Fischerei und des Verkehrs ausüben [28]).

Aber auch dieser Vertrag konnte die Zwistigkeiten zwischen Stadt und Kloster nicht beilegen, solange noch Dörfer, die auf den Boltenhäger Teich angewiesen waren, sich im Besitz des Klosters Eldena befanden. Um daher den immer wiederkehrenden Streit für alle Zeiten zu beenden, entschloß sich das Kloster im Jahre 1357, der Stadt Greifswald auch die nördlich an den Boltenhäger Teich grenzenden Dörfer Steffenshagen und Petershagen, das südliche Jarmshagen und die Insel „Krowelshorst" (Krauelshorst) für 3250 Mark zu verkaufen [29]). Seit dieser Zeit hörten alle Streitigkeiten auf. Der Besitz und alle Anrechte am Boltenhäger Teich und den nördlich und westlich angrenzenden Gütern blieben bei der Stadt Greifswald. Der Teich selber aber ist im Laufe der Zeit mehr und mehr verlandet, bis er im 19. Jahrhundert ganz zugewachsen ist und nur durch gelegentliche Sturmfluten zeitweise seine ursprüngliche Größe wiederfand.

Die Stadt Greifswald hatte durch diesen Kauf einen umfangreichen zusammenhängenden Grundbesitz erlangt und konnte außer den schon früher erwähnten Dörfern jetzt auch Wackerow, Steffens-, Peters-, Jarmshagen und Krauelshorst zu seinem Eigentum zählen. Wackerow ist mit seinem Ausbau Wackerdahl, dem früheren „Stutingehof", noch heute das größte städtische Landgut. Infolge seiner günstigen Lage zu der Stadt ist der Besitz Wackerows stets von besonderer Bedeutung für Greifswald gewesen. Das nordwestlich von Wackerow an der Grimmer Bahn gelegene Steffenshagen ist durch seine umfangreichen Forsten außerordentlich wertvoll für die Stadt geworden. Die weiter westlich liegenden Dörfer Petershagen und Jarmshagen hatten unter dem 30jährigen Kriege besonders schwer zu leiden und erforderten daher seitens der Stadt lange Zeit hindurch große Aufwendungen. Heute umfaßt Petershagen ein größeres Gut und einen Nebenhof (Klein-Petershagen), Jarmshagen aber vier annähernd gleich große Höfe von 102 bis 128 ha. Im Jahre 1911 beabsichtigte die Stadt, Jarmshagen zur Besiedelung zu verkaufen. Als dieser Versuch aber fehlgeschlagen war, beschränkte sich die Stadt auf den Verkauf des Hofes II aus Gründen der Rentabilität und um die kleinen Eigentümer durch Abgabe von Äckern und Wiesen lebensfähig zu machen.

28) Pyl, Eldena, a. a. O. S. 187/88.

29) Desgl. S. 188, 653, 663. Gesterding, a. a. O. Nr. 108, 144.

Das westlich von Wackerow gelegene Krauelshorst war ursprünglich eine Insel des Boltenhäger Teiches. Die Erträge des Gutes waren anfangs äußerst geringe und haben sich erst seit der Regulierung des Rycks in der Mitte des vorigen Jahrhunderts etwas gehoben. Trotzdem konnten die Erträge kaum die Ausgaben des Gutes decken, zumal auch die vorhandenen Gebäude alle in sehr schlechtem Zustande waren. Als schließlich die umfangreichen Reparaturen und Neubauten nicht mehr aufzuschieben waren, verkaufte die Stadt das Gehöft für 73 500 Mark [30]).

Der Grundbesitz der Stadt Greifswald im Rosenthal, am Boltenhäger Teich, an der Peenemündung und auf der Greifswalder Oie, sowie die Fischerei in und vor der Peene bewirkten, daß der lebhafte Schiffahrtsverkehr auf dem Ryck mehr und mehr aus den Händen des Eldenaer Klosters an die Greifswalder Bürgerschaft überging. Als im Jahre 1296 Herzog Bogislaff IV. der Stadt das Recht der Fischerei von der Peene bis zum Ludwigsburger Haken und in der ganzen dänischen Wyk bis zum Ryck verlieh, wurde die Notwendigkeit, an der Ryckmündung einen eigenen Hafen zu besitzen, für die Stadt Greifswald immer dringender. Aus dieser Erkenntnis heraus verlieh Fürst Witzlaff II. von Rügen der Stadt im Jahre 1297 den östlichen Teil des dem Kloster Eldena gehörenden Dorfes Wyk (Wieck) mit dem Recht, dort einen Hafen anzulegen und zu fischen [31]). Die Stadt erbaute nun an dieser

30) Holst, a. a. O. S. 9—12. Akten d. M. 58, 15 d.

31) Pyl, Eldena, a. a. O. S. 617/18. Gesterding, a. a. O. Nr. 48 und 49.

Stelle unter Aufwendung hoher Kosten einen neuen Hafen, indem sie dem Ryck, der sich bisher in der Nähe des Klosters mit einer Krümmung und breiten Ufern in das Meer ergoß, etwas weiter nördlich eine neue, gerade Mündung gab und beide Ufer mit Bollwerken einengte.

Durch die Anlage des Hafens erlitt die bisher durch den Rycklauf festgelegte Grenze zwischen Pommern und Rügen eine Veränderung. Während Witzlaff II. der Überzeugung war, daß der Landstreifen zwischen den beiden Mündungsarmen zu Rügen gehöre und demgemäß jetzt auch an die Stadt abgetreten sei, beanspruchte das Kloster auf Grund mehrfacher Privilegien nicht nur diesen Landstreifen, sondern auch den von der Stadt neuangelegten Hafen als Eigentum. Da die Stadt nun im Hafen nach Belieben die Fischerei ausüben lassen durfte, der Fischfang aber wegen der überwiegenden Verwendung von Fischen als Nahrungsmittel für das Kloster unentbehrlich war, so erklärt es sich leicht, daß zwischen Kloster und Stadt alsbald erbitterte Streitigkeiten in gleicher Weise wie über den Boltenhäger Teich entbrannten. Beide wurden durch den erwähnten Vertrag des Jahres 1304 dahin beglichen, daß die Stadt allen Ansprüchen an den Fluß entsagte. Da die Zwistigkeiten jedoch fortdauerten, verzichtete das Kloster auf das Urteil zweier Schiedsrichter hin im Jahre 1306 auf den Besitz des Hafens und des strittigen Landstreifens, während die Stadt Fischerei und Gerichtsbarkeit dem Kloster zugestand. Damit war der Streit aber noch nicht beigelegt, denn die Greifswalder Fischer fuhren fort, neben den Klosterbrüdern im Fluß und an der Meeresküste ihr Gewerbe auszuüben. Hafen und Fischerei hatten nämlich für die Stadt eine so hohe Bedeutung, daß Eldena trotz seiner verbrieften Rechte nicht gegen die Macht der Tatsachen mit Erfolg ankämpfen konnte. Das sahen auch die friedlicher gesinnten Äbte des Klosters ein und waren bei erneuten Streitigkeiten stets zum Nachgeben bereit. Heftiger entbrannte der Streit in der Mitte des 15. Jahrhunderts, als Klosterknechte die Greifswalder Fischer in ihrem Gewerbe hinderten und deren Boote, Netze und Geräte mit Beschlag belegten. Es kam zu einem ausgedehnten Prozeß, den

die Stadt gewann. Der Besitz der Stadt am Hafen blieb unverändert, aber der Zwist spielte noch lange weiter, namentlich als die Stadt, um das Fahrwasser des nördlichen Ryckarmes zu verbessern, den südlichen Arm mit einem Pfahlwerk verschloß, wodurch dieser allmählich austrocknete und sich in eine Wiese verwandelte [32]).

Der Hafen von Wieck ist gleich dem Greifswalder Hafen und dem Stromlauf des Rycks stets ein Sorgenkind der Stadtverwaltung geblieben. Gewaltige Aufwendungen und rastlose Arbeit haben das unscheinbare Flüßchen im Laufe der Jahrhunderte zu einem stattlichen Fahrwasser umgestaltet, das bis Ende des 19. Jahrhunderts die wichtigste Lebensader der Stadt Greifswald bildete [33]). Trotz der großen Zuschüsse, die die Unterhaltung der Hafenanlagen und der Fahrrinne fortlaufend erfordern, darf der weitere Ausbau der Wasserstraße nicht vernachlässigt werden, da dieselbe für das Wirtschaftsleben Greifswalds unentbehrlich ist und der Stadt erhebliche Vorteile verschafft. Die Stadtverwaltung hat in Erkenntnis dieser hohen Bedeutung des Rycks breite Geländestreifen längs dessen Ufern für die Ansiedlung von Industrie bereitgestellt. Sollte es ihr gelingen, auf diesem Wege industrielle Unternehmungen hierher zu ziehen, so kann der Ryck von ausschlaggebender Bedeutung für die weitere Entwicklung der Stadt Greifswald sein.

Das 14. Jahrhundert brachte der jungen Stadt Greifswald eine großartige Entwicklung seines Grundbesitzes. Die Hauptursache dieses Aufschwungs wird man wohl in den Folgen der Rügischen Erbfolgekriege zu suchen haben, durch die der Besitz des Fürstentums Rügens den pommerschen Herzögen gesichert wurde. Infolge dieser wiederholten Kriege war die Rügische Seitenlinie der Herren von Gristow, Slavestorp und Dotenberg in äußerste Geldnot geraten und mußte ihre Güter Gristow, Kalkvitz, Brook, Kalenberg, Jager, Kowall, Stahlbrode und die Insel Riems veräußern. An dem Erwerb dieser und anderer Landgüter waren außer der Stadt noch die Greifswalder Hospitäler „Zum

32) Pyl, Eldena, a. a. O. S. 212 ff., 629.
33) Helfritz, a. a. O. S. 220.

Heiligen Geist“ und „St. Georg“ zum Teil selbständig, zum Teil gemeinsam mit der Stadt beteiligt. Um dieses gemeinschaftliche Besitzverhältnis verstehen zu können, ist ein kurzes Eingehen auf die Entstehung desselben an dieser Stelle unerläßlich.

Die Hospitäler zum Heiligen Geist und St. Georg sind vom Kloster Eldena gegründete wohltätige Anstalten, die im Laufe der Zeit durch fromme Stiftungen in den Besitz großen Vermögens, zahlreicher Renten und Hebungen gelangt sind, aber auch viele Häuser, Äcker, Wiesen, Mühlen und Grundstücke. Seit dem 14. Jahrhundert erwarben die Hospitäler nun auch ganze Landgüter und Dörfer. Den ersteren größeren Besitz erlangte das Heilgeisthospital im Jahre 1280 durch den Erwerb zweier westlich von Greifswald gelegener Hägerhufen, aus denen später das 150 ha große Hospitalgut Heilgeisthof hervorgegangen ist. Dasselbe ist noch heute das einzige Gut, das im alleinigen Besitz des Hospitales zum Heiligen Geist (St. Spiritus) ist [34]), während an den übrigen Landgütern die Stadt Greifswald ein mehr oder weniger großes Mitbesitzrecht, teils von Anfang an, teils späterhin erworben hatte. Als Besitzerin ehemaliger fürstlicher Stutereigehöfte hatte die Stadt nämlich von zahlreichen anderen Gütern, an denen teilweise auch die Hospitäler Anteil hatten, gewisse Dienste, Pächte und besonders die Haferbede zu fordern. Mehrmals mußte die Stadt Hospitalgüter, die durch Kriege oder Naturgewalten zerstört waren, allein wieder aufbauen, da die Hospitäler zu deren Wiederherstellung außerstande waren. Das alles führte zu immer verwickelteren Rechtsverhältnissen und immer häufigeren Unzuträglichkeiten. Nach der Reformation wollte die Stadtverwaltung schließlich die Anteile der Hospitäler ganz einziehen, da ein derartiger Reichtum nicht mit den religiösen Grundsätzen eines Hospitals vereinbar sei. Dem widersetzten sich aber die damaligen Landesfürsten, die das, was einst zu frommen Zwecken gegeben sei, nun auch hierfür verwandt wissen wollten. Es kam zu lebhaften Auseinandersetzungen und sogar zu Appellationen an das

34) Das St. Georghospital besitzt seit dem 1. Juli 1920 das Gut Sanz allein.

Reichskammergericht. Schließlich einigte man sich dahin, daß eine Reihe von Gütern der Stadt zu zwei Drittel und dem St. Spiritushospital zu einem Drittel, andere der Stadt zu zwei Drittel und dem St. Georghospital zu einem Drittel Anteil gehörten und endlich das Gut Heilgeisthof im Alleineigentume des St. Spiritushospitals blieb. Die Verwaltung der gemeinsamen Güter erfolgt jetzt durch die städtischen Behörden, jedoch in der Weise, daß in der Ökonomie-Deputation die Administratoren des jeweilig beteiligten Hospitals mitwirken [35]).

Ist es an sich schon mit dem Empfinden der heutigen Zeit schwer zu vereinbaren, daß öffentlich-rechtliche Stiftungen, wie die Hospitäler sie darstellen, ihr Vermögen in Großgrundbesitz angelegt haben, so trifft dies in verstärktem Maße auf das seit Anfang des 17. Jahrhundert bestehende gemeinsame Besitzverhältnis der Hospitäler und der Stadt Greifswald zu. Die notwendige Freizügigkeit in der Verwaltung ist durch dasselbe stark eingeschränkt, während die Rechtsverhältnisse bei Fragen des Verkaufs, Schadenersatzes usw. unter Umständen recht verwickelt werden können. Wenn auch bisher in der gemeinschaftlichen Verwaltung der Landgüter kaum Mißstimmigkeiten eingetreten sind, so ist es doch recht fraglich, ob sich die Interessen der Stadt mit denen der Hospitäler in allen Fällen auf die Dauer vereinbaren lassen. Andererseits ist aber auch nicht zu verkennen, daß eine Ablösung aus diesem Verhältnis auch auf große Schwierigkeiten stoßen würde. So würde z. B. eine Schaffung reiner Hospitalgüter vor den Toren der Stadt den kommunalpolitischen Interessen Greifswalds entgegenlaufen, während eine Geldabfindung wieder von den Hospitälern aus historisch-rechtlichen und wirtschaftlichen Gründen abgelehnt werden müßte.

Heute befindet sich ungefähr die Hälfte aller Güter im gemeinsamen Besitz der Stadt und des St. Spiritushospitals. Das Besitzverhältnis mit dem St. Georg-Hospital ist erfreulicherweise durch einen größeren Landaustausch am 1. Juli 1920 aufgelöst

35) Gesterding, a. a O. S. 36 38.

worden. Die Stadt hat ihren Zweidrittelanteil an den sieben Höfen von Sanz, 477,61 ha, ganz an das St. Georg-Hospital gegen dessen 126,15 ha großen Grundbesitz in der Stadtfeldmark, den die Stadt dringend zu ihrer Erweiterung benötigte, abgetreten.

Das älteste der Stadt und den Hospitälern gemeinsam gehörende Landgut ist das nördlich von Greifswald am Kooser See gelegene Karrendorf. Im Jahre 1322 überließ Fürst Witzlaff III. von Rügen, durch einen unglücklichen Krieg gebeugt und in Vorahnung seines Todes und des Aussterbens seines Geschlechts, dasselbe den beiden Hospitälern für 300 Mark. Nach und nach hatte die Stadt Greifswald immer mehr Anteile dieses Dorfes erworben. Die sieben in Karrendorf wohnenden Bauern waren noch bis ins 18. Jahrhundert unfrei und hatten der Stadt und seinen Gütern, namentlich Wackerow, Hofdienste zu leisten. Im vergangenen Jahrhundert teilte man das Dorf in vier ungefähr gleichwertige Höfe ein und schützte es gemeinsam mit dem benachbarten Gute Frätow durch einen Deich gegen Hochwassergefahr. Die Sturmfluten von 1872 und 1874 durchbrachen aber den Deich an mehreren Stellen und richteten arge Verwüstungen an [36]).

Das eben erwähnte Dorf Frätow (Vretekow) wurde der Stadt Greifswald im Jahre 1342 von den pommerschen Herzögen geschenkt. Benachbarte Anteile hat die Stadt nach und nach an sich gebracht. Frätow, das schon im 30jährigen Kriege einmal völlig zerstört war, hatte ebenso wie Karrendorf außerordentlich unter den Sturmfluten gelitten. Nachdem die Sturmflut von 1874 einen großen Teil des Dorfes zerstört hatte, entschloß sich die Stadt, Dorf und Gut durch einen besonderen Deich zu schützen. Die Pachterträge des Gutes wurden aber hierdurch und durch besonders hohe Bauverpflichtungen fortlaufend ungünstig beeinflußt. Infolgedessen entschloß sich die Stadt im Jahre 1911, das Gut für 437 000 Mark zur Aufteilung an die deutsche Ansiedlungsbank zu Berlin zu verkaufen [37]).

36) Holst, a. a. O. S. 8.
37) Ders., S. 15.

Wenige Jahre später wie Frätow erwarb die Stadt das auf der Insel Rügen gelegene Gut Glewitz, das durch seinen regen Fährbetrieb mit dem auf dem Festlande liegenden Dorfe Stahlbrode eine Bedeutung erlangt hatte. Es entstanden jedoch bald Streitigkeiten mit der Stadt Stralsund, die ebenfalls Ansprüche auf Glewitz machte. Erst im Jahre 1618 einigten sich die beiden Städte dahin, daß der Fährpächter auch an Stralsund eine Pacht zu entrichten habe. Da Gut und Fährhof häufig unter Sturmfluten zu leiden hatten und von der Stadt große Opfer erforderten, wurden dieselben im Jahre 1880 für 350 150 Mark verkauft [38]).

Der oben erwähnte Ankauf der Ländereien der Herren von Gristow und Dotenberg fand in den Jahren 1375 und 1381 statt und bedeutete eine wesentliche Erweiterung des städtischen Grundbesitzes. Es handelte sich dabei um die Dörfer Gristow, Kowall, Kalenberg, Kalkvitz, Brook und die Insel Riems. In Gristow wurden von 1829 ab Büdnereien verkauft. Nur wenig Land in der unmittelbaren Nähe des Dorfes behielt die Stadt in ihrer Hand und verpachtete es in Parzellen. Die Gristower Feldmark aber wurde zu Kowall geschlagen, das dadurch ein Gesamtareal von 363 ha erhielt. Im Jahre 1915 verkaufte die Stadt hiervon alles östlich der Chaussee Greifswald—Stralsund liegende Land zu Ansiedlungszwecken. Das Dorf Kalenberg bestand nur aus einigen Katenstellen und ist im Laufe der Zeit eingegangen. Eine Anhöhe in der Nähe von Gristow, „Kalenberg" genannt, bezeichnet noch heute die Stelle, wo früher das Dorf lag [39]).

Kalkvitz (früher Kalkritz) und Brook (Düvelsbrook) liegen nördlich von Gristow. Die dortigen Bauern hatten bis 1786 nach Gristow Hofdienste zu leisten. Das den Überschwemmungen besonders ausgesetzte Kalkvitz hat als rein landwirtschaftlicher Betrieb nie nennenswerte Erträge erzielt. Nur die Fischerei setzte die Pächter instand, eine Pacht zu entrichten. Als im Jahre 1911 ein Blitzschlag den Viehstall eingeäschert hatte,

38) Holst, a. a. O. S. 20.
39) Ders., S. 9 und 10.

blieb der Stadt unter Anrechnung der Wiederaufbaukosten nur noch ein Pachtertrag von 900 Mark. Demgegenüber bot der bisherige Pächter einen Kaufpreis von 38 000 Mark. Die Stadt schritt daher zum Verkauf, wodurch sie eine jährliche Mehreinnahme von 620 Mark erhielt und kostspielige Uferschutzbauten vermied. Die beiden Bauernhöfe von Brook wurden im Jahre 1796 gelegt und zu einem Gute vereinigt. Dabei kam es zwischen der Stadt und den Bauern zu interessanten, zum Teil gerichtlichen Auseinandersetzungen, denen Fuchs in seinem Werke über den Untergang des Bauernstandes ein besonderes Kapitel gewidmet hat [40]).

Die kleine, vor der Gristower Wyk gelegene Insel Riems gehörte ursprünglich zu Gristow, wurde aber später allein verpachtet. Um den Ankauf der dem Pächter gehörenden Gebäude zu vermeiden, hat die Stadt die Insel dem bisherigen Pächter für 4000 Mark verkauft [41]).

Die Ländereien des Herrn von Slavestorp brachte die Stadt gemeinsam mit dem Heilgeist-Hospital im Jahre 1876 an sich. Sie umfassen die nordwestlich von Gristow an der Stralsunder Chaussee gelegenen Güter Reinberg, Dömitzow, Hinrichshagen und Stahlbrode. Reinberg ist an der Kreuzung der Chausseen Grimmen—Stahlbrode—Rügen und Greifswald—Stralsund gelegen und hat sich verhältnismäßig rasch entwickelt. Im Jahre 1912 wurde es wegen zu großer Gebäudelasten an den bisherigen Pächter für 200 000 Mark verkauft [42]). Dömitzow und Hinrichshagen waren von jeher reine Bauerngüter. In der Mitte des vorigen Jahrhunderts wurden in Dömitzow und Oberhinrichshagen je fünf Höfe, in dem dicht an Reinberg grenzenden Niederhinrichshagen zwei Höfe eingerichtet. Stahlbrode hat durch seinen uralten Fährbetrieb nach Rügen hinüber eine

40) Fuchs, Der Untergang des Bauernstandes und das Aufkommen der Gutsherrschaften in Neu-Vorpommern und Rügen, 1888 Anh. III, S. 331 ff.

41) Gesterding, a. a. O. Nr. 186 u. 190. Holst, a. a. O. S. 21.

42) Holst, a. a. O. S. 14 und 17.

große Bedeutung für die Stadt erlangt. Seit 1855 wurde die Fähre allein von Glewitz aus betrieben und die Parzelle ohne Fähre weiter verpachtet. Im Dorfe gab es anfangs fünf Voll- und zwei Halbbauern. Letztere wurden im Jahre 1809 gelegt und das ganze Areal gemeinsam verpachtet. Nach 30 Jahren wurde aber die Separation wieder durchgeführt und fünf Bauernhöfe von durchschnittlich 100 ha eingerichtet [43]).

Diese in den Jahren 1375/76 in den Besitz der Stadt gelangten Ländereien sind nicht lange zwei voneinander getrennte Komplexe geblieben. Das zwischen Gristow und Dömitzow gelegene Bauerndorf Kirchdorf war in den Jahren 1354/88 von der Stadt und dem Heilgeisthospital angekauft. Es wurde ursprünglich von fünf leibeigenen Bauern bewohnt, die im Jahre 1765 gelegt und nach andern in der Nähe gelegenen Dörfern versetzt wurden. Der neue Pächter aber erhielt außer dem vollständigen Gutshof noch Hofdienst und Schafweide der Bauern von Jager [44]).

Die westlich von Kirchdorf gelegenen Güter Jeeser, Jager und Wilmshagen erwarb die Stadt erst im Jahre 1418. Alle drei Güter hatten unter dem 30jährigen Kriege schwer zu leiden und wurden größtenteils zerstört und geplündert. Zur Wiederherstellung der zerstörten Höfe in Jeeser wurde das ganze Dorf im Jahre 1632 an einen wohlhabenden Greifswalder Bürger unter der Bedingung verpachtet, daß sich derselbe nach eigenem Ermessen aus einigen Bauernstellen einen kleinen Ackerhof anlegen, die übrigen aber mit eigenen Mitteln wieder aufbauen und einrichten sollte. Dafür standen ihm die Dienste und Pächte der Bauern zur Verfügung. Dieses Verhältnis brachte es mit sich, daß die Bauern während der Pachtzeit oft schonungslos ausgebeutet wurden und keine Gelegenheit hatten, sich von den Kriegsleiden zu erholen und wieder zu eigenem Wohlstand zu kommen. Fuchs schreibt hierzu: „Die Akten dieses Dorfes entrollen ein erschütterndes Bild wirtschaftlicher Verkommenheit einerseits und schrankenloser

43) Holst, a. a. O. S. 14 u. 17.

44) Ders., S. 16.

Ausbeutung andererseits, wie sie für den bäuerlichen Lastbesitz dieses Landes im 17. und 18. Jahrhundert charakteristisch sind“ [45]). So kam es, daß Jeeser, ebenso wie das benachbarte Jager noch bis Ende des 18. Jahrhunderts von leibeigenen Bauern bewohnt waren, die auch noch nach Gristow, Kirchdorf und Wackerow Hofdienste zu leisten hatten. Nach Aufhebung der Leibeigenschaft wurde Jeeser in vier, Jager in drei Höfe geteilt, die nunmehr einzeln verpachtet wurden. In Wilmshagen, das der Stadt und dem St. Georghospital gehörte, wurden 1848 fünf Höfe eingerichtet. Da die geplanten Bauten aber nur zum Teil ausgeführt wurden, hatte die Stadt in Wilmshagen stets besonders große Baulasten zu tragen. Im Jahre 1913 hat die Stadt das Dorf für 755 000 Mark verkauft [46]).

Das nördlich von Kirchdorf gelegene Tremt kaufte die Stadt erst zu Beginn des 16. Jahrhunderts an. 1852 wurde es in sechs durchschnittlich 90 ha große Höfe eingeteilt und hat seitdem der Stadt gute Pachterträge gebracht.

Somit war die Stadt Greifswald in den Besitz eines umfangreichen Landkomplexes im Norden und Nordwesten gelangt, der sich fast unverändert bis auf die heutige Zeit erhalten hat. Westlich der Stadt liegt außer den erwähnten Dörfern Wackerow und Jarmshagen noch das Stadtgut Wüst-Eldena an einem Quellarme des Ryck. Wüst-Eldena hatte auch unter den Folgen der Kriege besonders schwer zu leiden. Lange Jahre lag das Bauerndorf verwüstet da und wurde nur zum Teil als Viehweide benutzt. Im Jahre 1735 wurde provisorisch ein Hof eingerichtet, der erst in späteren Jahren durch solidere Gebäude ersetzt werden konnte.

Im Süden erwarb die Stadt im Jahre 1624 durch Eintausch gegen Anteile in Bandelin und Müssow das Dorf Neu-Negentin, das dem an der Gützkower Chaussee gelegenen Stadtgute Dargelin benachbart ist. Heute befindet sich nur noch das Vorwerk von Dargelin im Besitze der Stadt. Hof I wurde gegen

45) Fuchs, a. a. O. S. 95/96, Nachtrag S. 4., Akten d. M. B 72, 107, 328.

46) Holst, a. a. O. S. 14, 15, 19.

Gelände vom Gute Eldena an die Universität, Hof II gegen Ackerstücke in der Stadtfeldmark an den Grafen Behr abgetreten. Einige Kilometer östlich liegt das Dorf Sanz. Dasselbe ist in den Jahren 1334 bis 1532 nach und nach in die Hände der Stadt Greifswald und des St. Georghospitals gelangt. Bis Ende des 18. Jahrhunderts bewohnten das Dorf sieben Bauern, die als Leibeigene der Stadt betrachtet wurden. Nach Aufhebung der Leibeigenschaft wurde das ganze Areal in drei Schläge und eine große Weide geteilt, die von den sieben Bauern gemeinsam bewirtschaftet werden sollten. Erst als dieser „Sozialisierungsversuch“ vollkommen fehlgeschlagen war, schritt man im Jahre 1828 zur Aufteilung und richtete wieder sieben Höfe ein. Seit dem 1. Juli 1920 befindet sich Sanz im alleinigen Besitze des St. Georghospitals [47]).

Der Erwerb der eben erwähnten Güter stellt, abgesehen von dem jüngst erfolgten Ankauf des Ritterguts Hohenmühl, die letzte Erweiterung des städtischen Grundbesitzes dar. Der Grund hierfür ist in den seit dem 15. Jahrhundert völlig veränderten wirtschaftlichen und politischen Verhältnissen, sowie in der eigenartigen Besitzverteilung der die Stadt Greifswald umgebenden Güter und Ländereien zu suchen.

Die Mehrzahl der in der näheren Umgebung von Greifswald liegenden Landgüter befand sich seit den ältesten Zeiten im Besitze des Klosters Eldena. Nach dessen Verfall [48]) schenkte Herzog Bogislaff XIV. von Pommern dieselben im Jahre 1634 der Mitte des 15. Jahrhunderts gegründeten Universität, die noch heute ihre Blüte und Größe ihrem umfangreichen Grundbesitz zu verdanken hat. Ohne denselben hätte sie kaum die Zeiten der Kriegsnot und Unruhen des 17. und 18. Jahrhunderts überstehen können. Die Universität hat dies kostbare Erbe im wesentlichen bis in die heutige Zeit bewahrt. Ihre Besitzungen umklammern die Stadt fast vollständig. Zumeist grenzen die Güter der Universität direkt

47) Holst, a. a. O. S. 11, 13, 16, 18.

48) Pyl, Eldena, a. a. O. S. 541.

an die städtische Feldmark. Nur im Nordwesten ist dieser Ring durch die Stadtgüter Wackerow und Steffenshagen unterbrochen [49]). Im Süden grenzt an die Universitätsgüter der uralte Fideikommißbesitz der Familie von Behr. Zu diesem gehörten auch das heutige Stadtgut Negentin und das erst 1913 erworbene, vor den Toren der Stadt gelegene Rittergut Hohenmühl. Somit war im weitesten Umkreise der Stadt Greifswald jeglicher private Kleinbesitz schon seit den ältesten Zeiten fast völlig ausgeschaltet und der Stadt die Möglichkeit genommen, ihren Grundbesitz durch Zukauf in der Nähe liegender Güter noch zu erweitern.

Ein weiterer Grund für den Stillstand in der Vermehrung des städtischen Grundbesitzes war durch die allgemeinen wirtschaftspolitischen Verhältnisse jener Zeiten gegeben. Das Aufkommen der Gutsherrschaften und das Domanialwesen brachten den Niedergang der kleineren und mittleren Bauern mit sich. Der wachsende Großbesitz des Adels, der Klöster und der Stiftungen nahm einen Bauernhof nach dem andern in sich auf. Verhängnisvoll aber wurde die allgemeine Erneuerung der Bauernordnung von 1616 für das ganze Land, wodurch dieselbe auch für Rügen und Neuvorpommern Geltung erlangte, obwohl sie auf deren bäuerliche Verhältnisse durchaus nicht paßte. Sie sprach ganz allgemein das volle Eigentum der Gutsherrschaft an den bäuerlichen Stellen und eine unbedingte Legungsbefugnis derselben aus, erklärte die Bauern selbst für leibeigen und sprach ihnen jeden erblichen Besitz ab. Damit war der Untergang des Bauernstandes besiegelt, und die landwirtschaftlichen Betriebe waren völlig der Willkür des Großgrundbesitzes ausgeliefert. Die Folge war ein erheblicher kultureller und wirtschaftlicher Rückschritt in der gesamten Landwirtschaft, der auch auf die Greifswalder Landgüter seine Wirkung nicht verfehlen konnte.

49) Vgl. die anliegende Karte. Wenn dieselbe auch die heutige Verteilung des Grundbesitzes darstellt, so kann sie doch ebenso für die Grundbesitzverteilung seit dem 16. Jahrhundert zugrunde gelegt werden, da seitdem nennenswerte Veränderungen kaum eingetreten sind.

Am schwersten hatte aber der städtische Grundbesitz unter den Kriegen des 17. und 18. Jahrhunderts zu leiden, und man wird nicht fehlgehen, wenn man die Kriegsnot als den Hauptgrund für den Stillstand im Wachstum des städtischen Landgüterbesitzes bezeichnet. Der 30jährige Krieg, der Krieg zwischen Brandenburg und Schweden, der nordische, der siebenjährige und schließlich der französische Krieg schlugen der Stadt Greifswald harte Wunden und brachten ihren Wohlstand schnell in Verfall. Den Schrecken des 30jährigen Krieges war Greifswald volle 4 Jahre lang, 1627—1631, ausgesetzt. Die Erpressungen, Plünderungen und hohen Kriegskontributionen der kaiserlichen Truppen unter Wallenstein ließen die Stadt in kürzester Zeit völlig verarmen. Die Stadtverwaltung mußte Anleihen über Anleihen aufnehmen und ihre blühenden Stadtgüter als Pfandobjekte stellen, aber es war nicht möglich, die harten, stets steigenden Geldforderungen der Truppen zu befriedigen. Die Soldaten jedoch hielten sich an den verpfändeten, und dann auch an den übrigen Gütern in der Umgebung Greifswalds schadlos. Von den Stadtgütern waren mehr als die Hälfte völlig zerstört und verlassen, teilweise gänzlich abgebrannt, die übrigen nur zum kleinsten Teil bestellt. In der Stadt waren nur noch 426 Häuser bewohnt, 450 standen leer und 66 waren zerstört. Seuchen und Krankheiten griffen um sich. Die Folge war bald eine schreckliche Hungersnot in der Stadt. Die Einwohnerzahl ging auf mehr als die Hälfte zurück [50]).

Auch unter der nun folgenden schwedischen Herrschaft blieben der verarmten Stadt Greifswald weitere Kriegsschrecken nicht erspart. Besonders drückend waren die Lasten, die der nordische Krieg in den Jahren 1711—13 der Stadt auferlegte. Geldsammlungen in den benachbarten, vom Krieg verschonten Städten blieben so gut wie erfolglos. Gleich wie die Stadt nicht imstande war, die gesetzlichen Steuern für den Staat aufzubringen, vermochten auch viele Bürger nicht, die städtischen Abgaben zu

50) Kosegarten, Das Friedländische Kriegsvolk in Greifswald. Balt. Studien 17. Jahrg. 1858, S. 64/65.

leisten; ihre Grundstücke verfielen daher der Stadt. Diese mußte dieselben und auch viele andere städtische Grundstücke, Bauplätze und Stadtländereien schleunigst veräußern, um nur das zur Bestreitung der laufenden Ausgaben erforderliche Geld zu beschaffen. Zu den in jenen Zeiten verkauften Grundstücken gehörten auch die vier „Stadtbuden", jetzt Marktstraße 8—11 und die Stadtapotheke, Markt 1 [51]).

Die schwedische Regierung versuchte zwar mit allen Mitteln der Stadt Greifswald wieder aufzuhelfen, aber es schien, als ob das unglückliche Geschick nicht mehr von der schwergeprüften Stadt weichen wollte. Zweimal wurden durch gewaltige Feuersbrünste ganze Teile der Altstadt in Asche gelegt. Dann kam neue Kriegsnot über Greifswald. Während des siebenjährigen Krieges wurde die Stadt in den Jahren 1758—1762 abwechselnd, je nach dem Ausfall des Kriegsglücks, durch schwedische oder durch preußische Truppen besetzt [52]).

Nach diesen drückenden Kriegszeiten genoß Greifswald 45 Jahre hindurch, bis zur Besetzung der Stadt durch die Franzosen, die Segnungen des Friedens. Zur Wiedereinrichtung der zerstörten Dörfer und Bauernhöfe war überall die tatkräftige Unterstützung der Stadt erforderlich, da die Bauern größtenteils nichts hatten, womit sie ihr Haus wieder aufbauen, ihre Aecker bestellen und sich Vieh anschaffen konnten. Da aber hierzu, namentlich nach dem 30jährigen Kriege, auch der Stadt die nötigen Mittel fehlten, war die natürliche Folge, daß überall nur soviel Bauernhöfe eingerichtet wurden, als zur Bestellung der Äcker unbedingt erforderlich waren. Die nicht wieder besetzten Höfe gingen ein, ihre Felder blieben so lange wüst liegen, bis sie schließlich von dem Nachbarhof eingezogen und mitbestellt wurden. Oftmals richtete die Stadt auch auf den wüsten Höfen reine Ackerwerke ein, für die nicht so schwer Pächter zu finden waren, wie z. B. auf den im 30jährigen Krieg zerstörten Dörfern

51) Gesterding, a. a. O. S. 332—62, 352.
52) Fuchs, a. a. O. S. 82 ff.

Frätow, Helmshagen und Wackerow. Andere wurden zunächst als Viehweide an Bürger verpachtet, so Petershagen und Wilmshagen, von denen man ersteres später ebenfalls als Ackerwerk einrichtete, letzteres aber wieder mit Bauern besiedelte. Die Wiederaufführung der zerstörten Bauten überließ die Stadt in der Regel den Pächtern. Sie gab denselben dafür nur Vorschüsse, das nötige Bauholz und dergl., sowie mehrere Jahre Freiheit von Pacht und Diensten. Die neuerbauten und reparierten Gebäude wurden aber als Entschädigung für die erlassenen Pächte und Dienste als Eigentum der Stadt angesehen [53]).

So hatte die Stadt Greifswald ihren Landgütern in verhältnismäßig kurzer Zeit und mit den geringsten Mitteln zu neuer Blüte emporgeholfen; oft allerdings unter rücksichtsloser Ausbeutung ihrer kleinen Pächter. Fuchs kritisiert dieses Vorgehen der damaligen Stadtverwaltung mit folgenden Worten [54]):

„So war der Bauer damals gerade noch gut genug, der Herrschaft einen wüsten oder baufälligen Hof wieder aufzubauen, ihn mit Hofwehr auf seine Kosten zu versehen, die dazu nötigen und etwa sonst schon vorhandenen Schulden abzutragen und dann nach einigen Freigaben auch noch Dienste und Pächte zu leisten. Wie er dabei sein Auskommen fand, war seine Sache. Es ist klar, daß dabei viele Werte zugrunde gingen; immer häufiger werden in den Spezialakten die Fälle, wo ein Bauer den Hof „quittieren" muß, weil er ihn ganz „heruntergewohnt". Eine kümmerliche Altersversorgung und selbst die nicht immer, das war dann der Lohn, der ihn erwartete, während seine Kinder als Knechte auf dem Hofe bei dem neuen Wirte weiterdienen mußten.

„Man möchte fragen, wie sich unter solchen Umständen überhaupt noch Pächter für wüste oder erledigte Höfe fanden. Und in der Tat wurde deren Besetzung immer schwieriger, so daß man schließlich zu Gewaltmaßregeln, wie Gefängnisstrafen in

53) Fuchs, a. a. O. S. 92—99.
54) ibidem. Fuchs spricht hier allgemein von Landgütern im Besitze der Stadt und der Universität.

Jeeser 1694 und 1710 griff; der Leibeigene war ja als solcher zur Annahme eines Hofes verpflichtet."

Diese harte Maßnahme läßt sich nur durch die große Not entschuldigen, in der sich in jener Zeit die Stadt befand. Und doch hat sie für die Stadtverwaltung große Erfolge gezeitigt. Bald zeigte es sich, wie klug und weitschauend der Rat gehandelt hatte, daß er trotz der drückendsten Not kein Stück seines reichen ländlichen Grundbesitzes veräußert hatte, denn dieser wurde jetzt zu einer reichfließenden Geldquelle. Mit Beginn des 19. Jahrhunderts war die Stadt wieder völlig schuldenfrei und bezog ihre Einnahmen, die die Ausgaben noch überstiegen, in der Hauptsache aus der Verpachtung ihrer inzwischen wieder in besten wirtschaftlichen Zustand gebrachten Stadtgüter und Forsten. Die damalige Bedeutung des städtischen Grundbesitzes geht am besten aus dem Rechnungsbericht der Stadtkasse aus dem Jahre 1800 hervor, der folgende Einnahmeposten entnommen sind[55]):

	Thaler	Schilling
Ländereien	15 553	27
Stadtäcker	461	24
Pacht und Miete in und vor der Stadt	1 460	18
Grundgelder	151	41
Septimagelder	72	19½
Loskaufsgelder	90	16
Holzverkauf	1 058	46½
zusammen	18 849	Thaler

55) Siehe Stadthaushaltsplan des Jahres 1800. Bei dem Titel „Pacht und Miete in und vor der Stadt" und „Grundgelder" handelt es sich zumeist um Grasplätze, Gärten, Wiesen, Koppeln, selbständige Höfe, unbebaute Grundstücke und Gewässer. Die „Septimagelder" bezeichnen den siebenten, der Stadt zustehenden Teil der auf dem Lande erhobenen staatlichen Personensteuer. Die „Loskaufsgelder" waren von den leibeigenen Untanen für die Erlangung der Freiheit an die Stadt zu zahlen. 1 „Thaler pommersch Courant" = 48 „Schillinge" = 6 Mark. Vgl. hierzu: Schultze, Geschichte der Stiftungen städtischen Patronats zu Greifswald, 1899, S. XVI.

Da die Summe aller Einnahmen der Stadtkasse nach Abzug der reinen Verrechnungsposten 24 745 Thaler 15 Schilling beträgt, stellt sich die Einnahme aus dem städtischen Grundbesitz allein auf über dreiviertel der Gesamteinnahmen. Dabei ist nicht zu vergessen, daß die Stadt von dem Pächter neben der Geldpacht noch wesentliche Nebenleistungen in Naturalien verlangte. Helfritz stellt diese interessanten Nebenleistungen für das Jahr 1815 zusammen und berechnet den Wert derselben auf rund 2600 Thaler[56]).

Im Laufe des 19. Jahrhunderts erfolgte in der Bewirtschaftung des städtischen Grundbesitzes ein wesentlicher Umschwung. Von größter Wichtigkeit für das Wohl des Bauernstandes war die Aufhebung der Leibeigenschaft der Bauern und das Verbot des sogenannten Bauernlegens, d. h. des Aneignens der Ackerhufen der Bauern durch den Grundherrn und das Vereinigen dieser Hufen mit dem großen Gute. Der Aufschwung, den die Landwirtschaft hierdurch und durch ihre eigenen kulturellen Fortschritte nahm, veranlaßte die Stadtverwaltung, sich ernsthafter mit landwirtschaftlichen Fragen zu befassen. Die früher zusammengelegten Bauernhöfe wurden zum größten Teil wieder getrennt und einzeln verpachtet. Wo die Gebäude nicht ausreichten oder baufällig waren, wurden sie durch neuangelegte Höfe ersetzt. Im allgemeinen verfolgte die Stadtverwaltung jetzt den Grundsatz, die Zahl der bäuerlichen Wirtschaften, aus denen schon damals ihr Grundbesitz größtenteils bestand, weiter zu vermehren. Die Kosten der Anlage und Erhaltung der Gebäude beeinträchtigten die Reinerträge jedoch so sehr, daß bei einer Größenklasse von rund 100 ha der weiteren Aufteilung meist ein Ziel gesetzt war. Kleinere Bodenflächen konnten oft infolge ihrer minderwertigen Beschaffenheit keine selbständigen Wirtschaften mehr tragen.

Neben dieser durchgreifenden Aufteilung und Erneuerung der Höfe ließ es die Stadt auch an weiteren Maßnahmen zur Hebung

56) a. a. O. S. 137 38, Anm. u. Tab. IV, S. 140 41.

der Kultur und Ertragsfähigkeit ihrer Landgüter nicht fehlen. So wurde jetzt auch auf die Ausführung von Drainageanlagen großes Gewicht gelegt. Anfangs übernahm die Stadt die Anschaffungskosten der Röhren und überließ den Pächtern den Arbeitslohn. Da dieses Prinzip aber bedeutende Anforderungen an das Betriebskapital des Pächters stellte und deshalb den Entschluß zur Ausführung erschwerte, führte die Stadt seit den 70er Jahren die ganzen Drainageanlagen auf eigene Kosten aus und ließ sich das aufgewendete Kapital mit 4½ % verzinsen und 1½ % tilgen. Diese Sätze wurden später mehrmals geändert. Heute beträgt die Verzinsung 5 % und die Tilgung 3 %. Ähnliche Veränderungen sind in den Bauverpflichtungen eingetreten. Ursprünglich wurden alle Baulichkeiten den Pächtern vertraglich auferlegt. Daß sich einesteils mancher Pächter bei Übernahme so hoher Verpflichtungen nach Möglichkeit den Bau zu verbilligen suchte, liegt auf der Hand, dies rächt sich aber jetzt, nach Jahrzehnten, in der mangelhaften Haltbarkeit der Gebäude, deren andauernde Reparaturen und Neueinrichtungen die Gesamterträge verringern. Andererseits brach so mancher Pächter, der die Baukosten nicht sachgemäß einzuschätzen verstand, oder in der Landwirtschaft eine Goldgrube zu finden hoffte, unter der Last der Verpflichtungen zusammen. Demgegenüber ist es heute ein schlechter Trost, daß die Stadt damals mit unglaublich geringen Opfern neue Gebäude und ganz neue Höfe auf ihren Gütern bekommen hat. Heute hat der Pächter nur die regelmäßigen Instandhaltungs- und Wiederherstellungskosten zu tragen, ebenso kleine bauliche Veränderungen und Erweiterungen. Größere Bauten dagegen übernimmt die Stadt, um an das Betriebskapital des Pächters geringere Anforderungen stellen zu können und gleichzeitig in den Besitz guter, dauerhafter Gebäude zu gelangen. Der Pächter hat unentgeltlich Hand- und Spanndienste zu leisten und das aufgewendete Kapital zu verzinsen und zu tilgen. Auf die Erhaltung der Gebäude wird besonders große Sorgfalt verwandt und der Pächter durch regelmäßige Revisionen zur rechtzeitigen Reparatur angehalten [57]).

57) Holst, a. a. O. S. 5 ff.

Diese großzügigen und weit vorausschauenden Reformen des 19. Jahrhunderts in der Verwaltung und Bewirtschaftung des Grundbesitzes haben ihre reichen Früchte namentlich erst in den letzten Jahren getragen. Überall war eine nennenswerte Steigerung der Bodenerträge festzustellen. Die vielen bäuerlichen Wirtschaften boten zahlreichen Familien Heimstätten und Unterhalt. Mit berechtigtem Stolz blickt die Stadtverwaltung auf ihren umfangreichen und blühenden Grundbesitz, dessen heutige Bedeutung die folgenden Abschnitte behandeln sollen.

II. Die heutige Bedeutung des ländlichen Grundbesitzes der Stadt Greifswald.

a) Die Landgüter.

Gesamtüberblick über die Landgüter der Stadt Greifswald[1]).

I. Güter der Stadt	Pachtperiode	Größe ha	a	Grundsteuerreinertrag ℳ	₰	Jahrespacht ℳ	₰
Dargelin, Vorwerk	1915—30	390	42	9 997	08	22 700	—
Helmshagen, Vorwerk	1919—37	193	34	4 687	54	7 700	—
„ Hof I		69	87	1 698	38	3 500	—
„ „ II		75	93	1 000	74	2 000	—
Hohenmühl	1913—21	82	39	2 305	17	2 900	—
Jarmshagen, Hof I	1910—29	127	97	1 598	85	3 799	75
„ „ III		107	88	1 917	24	4 017	15
„ „ IV		101	57	1 712	82	3 120	—
Kowall, Restgut	1916—34	252	11	4 742	94	1 100	—
Petershagen, Vorwerk	1909—27	317	03	5 170	20	10 580	75
„ Nebenhof		173	19	1 952	58		
Stahlbrode, Hof VI	1916—34	49	89	1 944	69	3 000	—
Seffenshagen, Hof I	1919—37	125	72	1 713	63	4 600	—
„ „ II		115	51	1 540	89	4 000	—
Tremt, Hof I	1901—21	90	37	2 871	96	2 825	—
„ „ II		88	22	2 515	98	2 950	—
„ „ III		91	71	2 996	61	2 950	—
„ „ IV		93	71	1 864	26	2 160	—
„ „ V		93	55	2 406	72	2 250	—
„ „ VI		109	87	1 608	30	1 450	—
Wackerow m. Wackerdahl	1907—25	599	67	11 340	64	18 100	—
Wüst-Eldena	1904—22	456	07	8 757	48	11 000	—
Besonders verpachtete Teilstücke ohne selbständige Wirtschaft		174	90	1 620	85	20 479	64
Summe I		3 980	89	77 965	75	137 182	29

1) Anmerkung siehe Seite 46f.

II. Güter der Stadt und des St. Spiritus-Hospitals	Pachtperiode	Größe ha	a	Grundsteuerreinertrag ℳ	₰	Jahrespacht Gesamt ℳ	₰	Stadtanteil ℳ	₰
Brook	1900—21	114	85	3 181	35	3 260	—	2 173	33
Dömitzow, Hof I	1920—38	93	33	2 239	92	2 300	—	5 466	67
„ „ II		94	73	2 293	75	2 250	—	5 000	—
„ „ III		97	95	2 951	49	3 020	—	4 506	67
„ „ IV		107	38	2 334	72	2 760	—	6 020	—
„ „ V		98	49	2 306	13	2 400	—	5 300	—
Nieder-Hinrichshagen, Hof I	1912—30	135	89	3 051	54	6 618	53	4 412	35
„ „ II		114	14	2 587	47	4 400	—	2 933	33
Ober-Hinrichshagen, Hof I		104	03	1 997	24	4 810	—	3 206	67
„ „ II		87	94	2 095	08	3 650	—	2 433	33
„ „ III		93	42	2 293	29	3 100	—	2 066	67
„ „ IV		95	45	2 155	20	3 690	—	2 460	—
„ „ V		92	69	2 394	—	3 900	—	2 600	—
Jager, Hof I	1903—24	107	85	2 183	22	3 750	—	2 500	—
„ „ II		144	06	1 846	65	3 520	—	2 346	67
„ „ III		123	31	1 362	15	1 720	—	1 146	66
„ Schäferei		67	70	711	48	2 639	75	1 759	83
Jeeser, Hof I	1920—38	131	86	2 418	27	1 900	—	4 383	23
„ „ II		85	46	2 123	28	2 810	—	5 636	67
„ „ III		126	14	2 740	50	3 120	—	7 040	—
„ „ IV		104	31	2 111	—	1 540	—	4 018	33
Karrendorf, Hof I	1910—28	102	69	1 592	08	4 600	—	3 066	67
„ „ II		127	95	1 959	63	3 900	—	3 333	33
„ „ III		100	33	1 581	—	3 000	—	2 400	—
„ „ IV		184	95	2 225	72	3 400	—	2 266	67
Kirchdorf	1918—36	516	76	11 326	26	25 593	66	17 062	44
Neu-Negentin	1910—28	280	77	7 092	—	10 000	—	6 666	67
Stahlbrode, Hof I	1916—34	84	64	2 611	71	3 700	—	2 466	67
„ „ II		96	29	3 738	93	5 500	—	3 666	67
„ „ III		79	01	3 019	38	4 450	—	2 966	67
„ „ IV		135	65	3 599	85	7 150	—	4 766	67
„ „ V		93	42	2 805	84	4 010	—	2 673	33
Besonders verpachtete Teilstücke ohne selbständige Wirtschaft		83	46	1 044	21	4 540	50	5 693	43
Summe II		4 106	90	89 974	34	147 002	44	134 439	63

III. Güter der Stadt und des St. Georg-Hospitals	Pachtperiode	Größe ha	a	Grundsteuerreinertrag ℳ	₰	Jahrespacht Gesamt ℳ	₰	Stadtanteil ℳ	₰
Sanz, Hof I	1911—29	98	97	2 881	41	4 020	—	2 680	—
„ „ II		94	72	1 892	94	2 910	—	1 940	—
„ „ III		126	44	2 250	85	3 420	—	2 280	—
„ „ IV		91	73	2 398	44	3 627	—	2 418	—
„ „ V		92	38	2 402	16	3 324	—	2 216	—
„ „ VI		111	10	2 606	91	3 867	—	2 578	—
„ „ VII		97	66	2 603	46	3 400	—	2 266	67
„ Reservat . . .		3	41	101	01	105	—	70	—
Summe III		716	41	17 137	18	24 673	—	16 448	67
I. Güter der Stadt		3 980	89	77 965	75	137 182	29	137 182	29
I. Güter der Stadt u. des St. Spiritus-Hospitals		4 106	90	89 974	34	147 002	44	134 439	63
II. Güter der Stadt u. des St. Georg-Hospitals		716	40	17 137	18	24 673	—	16 448	67
Summe I—III		8 804	20	185 077	27	308 857	73	288 070	59

1) Die vorstehende Tabelle soll einen Gesamtüberblick über Größe, Grundsteuerreinerträge und Pachterträge der Landgüter geben. Aufgeführt sind nur solche Güter, die eine selbständige Wirtschaft tragen. Alle übrigen Liindereien und Parzellen mußten wegen Raummangel am Schluß der einzelnen Abschnitte zusammengefaßt werden. So sind bei den Teilstücken unter I ein rund 68 ha großes, zum Universitätsgut Eldena gehöriges Ackerland, das allein einen Pachtertrag von 6000 Mark bringt, der ehemalige, 50 ha große Exerzierplatz von Helmshagen mit 1000 Mark Pacht und 26 ha Restsẗcke des 1911 verkauften Gutes Frätow mit 1910 Mark Pacht enthalten. Unter den der Stadt und dem St. Spiritushospital gemeinsam gehörenden Teilstücken (II) befinden sich 55 ha zu Kirchdorf gehörige Äcker und Wiesen, von deren Pachterträge die Stadt 2214,67 Mark erhält und einige, noch zu dem 1912 verkauften Reinberg gehörende Parzellen mit 2755 Mark Stadtpachtanteil.

Zu III. Sanz, das seit dem 1. Juli 1920 dem St. Georghospital allein gehört, mußte in der Tabelle beibehalten werden, um die Übereinstimmung mit dem Stadthaushaltungsplan, auf dem alle Berechnungen beruhen, aufrecht zu erhalten.

Die Zahlen sind dem Stadthaushaltungsplan 1920 Teil XI, Ziffer 1, zum Teil auch den Magistratsakten entnommen. Daß in Tabelle II die

Die in der vorstehenden Tabelle zusammengestellten Landgüter bilden zusammen mit der Stadtfeldmark und den städtischen Forsten einen Vermögensbestandteil, wie ihn in dieser Art nur wenige Städte aufzuweisen haben. Der Grund und Boden steht in seiner Eigenschaft als unzerstörbarer Träger aller Naturstoffe und Naturkräfte allen anderen kommunalen Vermögenswerten, wie Gas-, Wasser-, Elektrizitätswerken, öffentlichen Gebäuden, Kapitalien usw., weit voran. Seine Dauer ist im Gegensatz zu allen anderen Produktivgütern eine unbegrenzte. Gerade in der heutigen Zeit stellt sich das Grundvermögen als der letzte reale Wert unter den Trümmern der deutschen Wirtschaft dar.

Der umfangreiche Grundbesitz der Stadt Greifswald ist in seiner Eigenschaft als wichtigster Bestandteil des Gemeindevermögens von nachhaltigem Einfluß auf die ganze städtische Finanzwirtschaft gewesen. Die finanzielle Bedeutung des kommunalen Grundbesitzes liegt in seinem in Geld ausgedrückten Wert. Die richtige Einschätzung desselben ist aber heute zu einem recht schwierigen Problem geworden. Die infolge des Weltkrieges eingetretene ungeheure Preisrevolution, die noch keineswegs abgeschlossen erscheint, macht es unmöglich, der Bewertung irgendein festes Preisniveau oder einen konstanten Vergleichswert zugrunde zu legen. Die große Nachfrage nach Landbesitz seitens vieler Kriegsgewinnler und Spekulanten, die ihre gewaltigen Kapitalvermögen in Grundbesitz anlegen wollen und damit rechnen, über kurz oder lang denselben mit hohem Gewinn wieder veräußern zu können, haben die Landgüterpreise zu so fabelhaften Höhen emporgetrieben, daß niemand an eine Verzinsung des an-

Gesamtpacht nicht immer $^2/_3$ des Stadtanteils ausmacht, liegt an der Differenz, die sich durch die Neuverpachtung einiger Güter im laufenden Jahre ergibt. Da sich Etatsjahr und Pachtjahr nicht decken, weist der Stadtanteil bei diesen Gütern zu $^3/_4$ die neue, zu $^1/_4$ aber die alte Pacht auf. Die Gesamtpacht dagegen enthält in Übereinstimmung mit dem Stadthaushaltungsplan die vollen alten Pachtbeträge. Die zum Teil nicht unbeträchtlichen Nebenleistungen vieler Güter sind hier fortgelassen. Vergl. dieselben im Stadthaushaltungsplan, Anl. B.

gelegten Kaufpreises durch die Erträge der Landwirtschaft denken kann. Nur die Spekulation auf noch höhere Preise läßt den Besitzer hoffen, einen Gewinn aus dem Verkauf des Gutes ziehen zu können. Das Ende dieser ungesunden Preisentwicklung ist noch nicht abzusehen. Die Frage, ob ein großer Rückschlag in Aussicht steht, oder ob die Preise der landwirtschaftlichen Erzeugnisse sich den hohen Bodenpreisen anpassen werden, muß noch offen bleiben.

Für die Stadt Greifswald kann unter diesen Verhältnissen eine Bewertung ihres Landgüterbesitzes nach den heutigen Preisangeboten gar nicht in Frage kommen, zumal kein Kreditinstitut den Grund und Boden nach dem Konjunkturenwert beleihen wird und ein Verkauf von Grundbesitz nur in den seltensten Fällen in Betracht kommt. Dabei ist noch zu bedenken, daß das einzelne Gut erst dann verkauft werden kann, wenn es gerade pachtfrei wird. Für den Greifswalder Landgüterbesitz hat somit der reine Verkehrswert keine praktische Bedeutung [2]).

Das Einfachste dürfte für die Stadt die Berechnung des Pachtertragwertes durch Kapitalisierung der jährlichen Pachteinnahmen sein. Für die Kapitalisierung muß der landesübliche Geldzinsfuß maßgebend sein, aber unter Berücksichtigung der unbedingten Sicherheit der Anlage [3]). Während des Krieges nahm man allgemein einen Zinsfuß von 4½ % für derartige Kapitalanlagen an. Da der Reichsbankdiskont seitdem auch seine Höhe nicht gewechselt hat, wird man nicht fehlgehen, noch heute denselben Zinsfuß als maßgebend anzunehmen [4]). Der Pachtertrag muß also derartig kapitalisiert werden, daß die gefundene Summe, zu 4½ % verzinst, dieselbe Rente abwirft,

2) Helfritz, Die Finanzen der Stadt Greifswald, 1912, S. 152.

3) Steinbrück, Art. Taxation im Hwb. d. Staatsw., 3. Aufl., Bd. VII, Jena 1909.

4) Die Neue Pommersche Landschaft Stettin nimmt noch heute 4½% an. Ob dieser Zinsfuß unter den heutigen Zeitverhältnissen berechtigt ist, erscheint mehr als zweifelhaft. Eine Erörterung dieses Problems würde jedoch über den Rahmen dieser Arbeit hinausführen.

wie das Landgut Pachtertrag. Die Kapitalisierungsziffer ist demnach 22,22 [5]). Nach dieser Berechnung würde sich der Gesamtwert der städtischen Güter für das Etatsjahr 1920 auf 6 863 505,10 Mark belaufen. Diese auffallend geringe Summe erklärt sich daraus, daß die meisten Pachtbeträge noch weit hinter dem heutigen Preisniveau zurückstehen, oder zum größten Teil noch aus der Vorkriegszeit stammen. Im nächsten Jahre würde die Neuverpachtung verschiedener Güter schon eine erhebliche Steigerung des Gesamtwertes nach sich ziehen. Die Bewegung des letzteren richtet sich also ganz nach der Neuverpachtung des einen oder andern Gutes. Dabei wird die Wertveränderung, die ein einzelnes Landgut innerhalb der meist 18jährigen Pachtperiode erfährt, vollkommen unberücksichtigt gelassen. Der kapitalisierte Pachtertrag kann daher nie dem wahren Werte des Landgüterbesitzes entsprechen und ist auch für die Bewertung des einzelnen Gutes vollkommen unbrauchbar, zumal er zahlreiche Faktoren, in erster Linie den baulichen Zustand der Höfe, ganz vernachlässigt. Schließlich ist durch dies ganz schematische Verfahren der Kapitalisierung des Pachtertrages der Stadt vollkommen die Möglichkeit genommen, aus dem ermittelten Werte eine Rentabilitätsberechnung ihrer Landgüter vorzunehmen, denn jede Berechnung käme schlechterdings nur auf eine Feststellung des zur Kapitalisierung benutzten Zinsfußes heraus. Der Fehler würde darin liegen, daß Ertragswert und Pachtertragswert als gleichbedeutend angenommen werden. In Wirklichkeit aber sind Ertrag und Pachtertrag zwei grundverschiedene Dinge, und bei der Berechnung der Rentabilität soll es gerade darauf ankommen, das prozentuale Verhältnis zwischen Ertragswert und Pachtertrag zu ermitteln [6]).

Ein wesentlich genaueres Bild des jeweiligen Wertes würde eine Kapitalisierung des durchschnittlichen jährlichen Reinertrages bieten, d. h. die Feststellung des Reinertrags-

5) Buchenberger, Grundzüge der Agrarpolitik 1899, S. 58.

6) Helfritz, a. a. O. 152/53. Buchenberger, a. a. O. S. 57 ff.

wertes, wie er bei Käufen, Pachtungen, Enteignungen usw. vielfach Verwendung findet. Auch die neuere Gesetzgebung bedient sich des Ertragswertes. Nach BGB. § 2049 bestimmt sich derselbe „nach dem Reinertrage, den das Landgut nach seiner bisherigen wirtschaftlichen Bestimmung bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung nachhaltig gewähren kann". Der Reinertrag stellt praktisch den Unterschied zwischen dem Geldwert der Roherträge und der Produktionskosten einschließlich Abschreibungen und Verzinsung von Gebäuden, lebendem und totem Inventar dar. Der Berechnung des Reinertrages stellen sich aber große Schwierigkeiten entgegen, da auf denselben in erster Linie der Umfang und Zustand des gesamten lebenden und toten Inventars, dann aber auch der stetige Wechsel der Preise der landwirtschaftlichen Erzeugnisse und Bedarfsgegenstände, Veränderungen im Kulturzustand der Äcker und die Einführung neuer Ackerbausysteme, leistungsfähiger Viehrassen und technischer Nebengewerbe einwirken. Häufig tritt auch der Fall ein, daß Teile des Rohertrages zur Erhöhung des Betriebskapitals verwandt werden, worauf dann spätere Steigerungen der Reinerträge zurückzuführen sind. Der Reinertrag ist somit völlig vom geistigen und wirtschaftlichen Vermögen des Betriebsleiters abhängig, in der Hauptsache aber von Faktoren, die den größten Preisschwankungen unterworfen sind und zudem nicht Eigentum der Stadt, sondern des Pächters sind.

Eine Bewertung nach diesem System dürfte aber nicht im Interesse der Stadt liegen, denn zunächst muß alles im Eigentum der Stadt stehende Vermögen ausscheiden, dann aber wird man bei der Langlebigkeit der Stadtgemeinde nach möglichst konstanten Wertfaktoren suchen, nach Möglichkeit aber diejenigen vermeiden, die sich vorwiegend als ein Produkt von verhältnismäßig kurzfristigen Konjunkturen darstellen. Man will den Wert wissen, den das Gut für längere Zeit, auch bei schlechter Bewirtschaftung, Mißernten, andauernd niedrigen Preisen usw. behält. Als solche konstanten Wertfaktoren kommen nun in erster Linie Lage, Bodenwert, Klima und Bewässerungsverhältnisse in Betracht, also diejenigen Faktoren, die bei der Festsetzung der Grundsteuerreinerträge in Preußen als Basis gedient haben. Nach dem Gesetz vom 31. Mai 1861 war als Reinertrag anzusehen „der nach Abzug der Bewirtschaftungsunkosten vom Rohertrage verbleibende Überschuß, welcher von den nutzbaren Liegenschaften nachhaltig erzielt werden kann". Der Kulturzustand der Grundstücke war für die Schätzung durchweg als ein „mittlerer, gemeingewöhnlicher" anzunehmen. Den von den Roherträgen in Abzug zu bringenden Wirtschaftskosten wurden auch die Zinsen des erforderlichen Gebäude- und Inventarienkapitals zugezählt. Für die Umrechnung der Naturalerträge in Geld waren die Martinimarktpreise der zuständigen Marktorte nach dem Durchschnitt der Jahre 1837—1860 maßgebend [7]).

Dieses System der Bewertung, das neben den durchschnittlichen Reinerträgen in erster Linie die durch die natürlichen Verhältnisse bedingten konstanten Wertfaktoren zugrunde legt, dürfte an sich dasjenige sein, das für die Bewertung der städtischen Pachtgüter in erster Linie in Frage kommt. Hinzu kommt das Moment, daß diese zum Zwecke der Grundsteuerveranlagung vorgenommene Einschätzung von vornherein jede subjektive Beeinflussung ausschaltet. Allerdings wird sich der nach solchen Grundsätzen ermittelte Grundsteuerreinertrag mit der Zeit von dem wirklichen Reinertrag immer mehr entfernen, da er die Veränderungen in der Kultur und im Verkehr infolge seines starren, unveränderlichen Charakters nicht zum Ausdruck bringen kann. Aber es kam ja auch damals bei den Einschätzungen gar nicht darauf an, den absoluten Wert der Grundstücke zu finden, man wollte vielmehr einen für Vergleiche geeigneten relativen Wert ermitteln. Daher sind die Grundsteuereinschätzungen auch jetzt noch für die Wertvergleichung von Grundstücken von hoher Bedeutung und bilden vielfach das einzige Hilfsmittel, um die Bodengüte bei der Beurteilung des Gesamtwertes in Anschlag zu

7) Gesetz vom 31. Mai 1861, Gesetzsammlung S. 258. § 3 der mit dem Gesetz verbundenen Ausführungsanweisung vom gleichen Tage.

bringen [8]). Um aber auch die Bewertung nach dem Grundsteuerreinertrage zu einer brauchbaren Unterlage für die Inanspruchnahme für Kredit zu machen, mußte die Stadtverwaltung versuchen, diese Grundsteuereinschätzungen durch entsprechende Vervielfältigungen den heutigen Verhältnissen anzupassen. Da die den Bodenwert in überwiegendem Maße bestimmenden konstanten Faktoren, nämlich Lage, Klima und Bodenbeschaffenheit, im allgemeinen zutreffend erfaßt sind [9]), bliebe in der Hauptsache nur festzustellen, welche Veränderungen im Ertrage oder in der Bonitierung durch die veränderte Kaufkraft des Geldes, durch die neuen Verkehrs- und Absatzverhältnisse, sowie durch die Fortschritte der landwirtschaftlichen Kultur hervorgerufen sind. Durch die bisherigen Pachterträge und durch die Kaufpreissammlungen der Katasterämter wären hierfür sichere Unterlagen gegeben. Allerdings ist hierbei im Auge zu behalten, daß auch eine solche Revision auf keinen Fall etwas endgültig Befriedigendes wird leisten können, da ihre Ergebnisse in absehbarer Zeit wieder veraltet sein werden [10]).

Nach diesem Prinzip wurde schon verfahren, als zu Beginn der achtziger Jahre eine Abschätzung des städtischen Grundbesitzes zum Zwecke der Pfandbriefbeleihung erfolgte. Man legte als Wert den 30fachen Grundsteuerreinertrag zugrunde. Als im Jahre 1902 das Vermögensverzeichnis fertiggestellt werden sollte, einigten sich die städtischen Verwaltungsdeputationen, die zur Aufstellung der Grundsätze über die Wertberechnung des Stadtvermögens zusammenberufen waren, ebenfalls auf den 30fachen Grundsteuerreinertrag [11]). Nach dieser Bewertung stellten die Greifswalder Landgüter, zu denen damals noch Frätow, Kalkvitz, Krauelshorst, Reinberg und Wilmshagen gehörten, einen Wert von

8) Rothkegel, Die Kaufpreise für ländliche Besitzungen im Königreich Preußen von 1895—1906. Leipzig 1910, S. 4 u. 13.

9) Ders., S. 13, 49, 67.

10) Ders., a. a. O. S. 67/68.

11) Akten d. M. C 4992, 13. Helfritz, a. a. O. S. 154.

6½ Millionen Mark dar [12]). Bei der allgemeinen Preissteigerung im Laufe der Zeit mußte jedoch der 30fache Grundsteuerreinertrag hinter dem wahren Werte zurückbleiben. Die städtischen Behörden haben daher bei einer Revision ihres Grundvermögens im Jahre 1913 für die Bewertung ihrer Landgüter den 40-, 45- und 50fachen Grundsteuerreinertrag angenommen, je nachdem sich das eine oder das andere Gut als mehr oder weniger wertvoll erwiesen hat [13]). Mit dem 50fachen Grundsteuerreinertrag wurden die Güter Dargelin, Kirchdorf, Kowall, Petershagen und Wackerow, mit dem 45fachen Dömitzow, Hinrichshagen, Neu-Negentin und Stahlbrode und mit dem 40fachen Grundsteuerreintrag der Rest bewertet. Hiernach stellte sich der Wert aller städtischen Landgüter einschließlich Frätow auf 8,44 Mill. Mark [14]).

Heute müßte die Stadtverwaltung für die Bewertung ihres Grundbesitzes der allgemeinen Preisentwicklung entsprechend ein erhebliches Vielfache des Vorkriegswertes annehmen. Je weiter man aber in der Methode, den Grundsteuerreinertrag von 1861 einfach schematisch zu vervielfältigen, fortfährt, desto größer werden die Fehler, die auch bei der sorgfältigsten Veranlagung unvermeidbar sind oder die sich im Laufe der 60 Jahre ergeben haben, und desto unzulänglicher wird das ganze Bewertungssystem. Es ergibt sich daher die Frage, ob man eine Neueinschätzung allen Grundbesitzes nach dem Grundsteuerreinertragssystem von 1861 unter Berücksichtigung der heutigen Verhältnisse vornehmen soll oder ob man zu einem neuen Bewertungssystem übergehen soll, das zwar auch die „konstanten Wertfaktoren" in erster Linie berücksichtigt, daneben aber elastisch genug ist, sich den jeweiligen Preisverhältnissen im großen und ganzen anzupassen.

Als eine solche Bewertungsform hat sich die Einschätzung von Grundbesitz nach dem Gemeinen Wert erwiesen.

12) Holst, a. a. O. Anl. I, S. 11.

13) Die Neue Pommersche Landschaft beleiht noch heute nach dem 45fachem Grundsteuerreinertrag. Siehe Statut derselben § 12.

14) Stadtlagerbuch, Revision 1913.

Unter „Gemeinem Wert" versteht Offenberg[15]) einen objektiven, allgemein gültigen Wert, den das Gut für jeden Besitzer hat. Die Grundlage des gemeinen Wertes ist der Gebrauchswert, der neben dem oben erwähnten Reinertrag noch die Erträge aus Spezialkulturen, nutzbaren Erdformationen und technischen Nebenbetrieben, den möglichen Gewinn aus Veräußerung, Verpachtung, Verpfändung, Benutzung als Bauland usw., die Lage des Gutes zum Marktort und die Verkehrsverhältnisse berücksichtigt. Neben dem Gebrauchswert spielt aber auch der allgemeine normale Marktpreis des Grundstücks eine Rolle. Der gemeine Wert wird sich dem Reinertragswert in der Regel dort am meisten nähern, wo neben rationeller, sachkundiger Bewirtschaftung ein weitergehender Nutzen als der landwirtschaftliche ausgeschlossen ist. Bei mangelhaftem Kulturzustand, Fehlen von Gebäuden, dürftiger Ausrüstung des Inventars usw. kann es vorkommen, daß der gemeine Wert unter den Ertragswert sinkt. Der gemeine Wert berücksichtigt somit in weitgehendem Maße die individuellen Verhältnisse jedes einzelnen Landgutes und sucht sich vom schädlichen Schematismus möglichst freizumachen[16]).

In dieser Hinsicht ist der gemeine Wert dem Grundsteuerreinertragswert weit überlegen. Die Neuveranlagung nach dem Grundsteuerreinertragssystem von 1861 würde auch ungeheure Kosten verschlingen, die in gar keinem Verhältnis zum erzielbaren Erfolg stehen würden, denn über kurz oder lang wären die neuermittelten Bodenwerte wieder veraltet, und das System der schematischen Vervielfältigung müßte notgedrungen wieder eingeführt werden. Eine Neubewertung nach dem gemeinen Wert im Sinne seiner wissenschaftlichen Definition dürfte aber in der praktischen Durchführung unter den heutigen Verhältnissen ebenfalls auf erhebliche Schwierigkeiten stoßen. Die Bewertung müßte neben dem allgemeinen Preisniveau auch die Besonderheiten jedes einzelnen Gutes berücksichtigen. Dies läßt sich auf verschiedene Weise erreichen. Der allgemeine Durchschnittspreis des Grund und Bodens einer bestimmten Gegend läßt sich aus den Kaufpreissammlungen ermitteln, die bei den zuständigen Katasterämtern geführt werden. Man muß allerdings in Betracht ziehen, daß die dort angegebenen Kaufpreise aus Gründen der Erspарnis von Steuern und Gebühren eher zu niedrig als zu hoch angegeben sind. Dieser Unterschied wird aber beim Durchschnitt nur verhältnismäßig wenig ins Gewicht fallen und kann wohl vernachlässigt werden, zumal eine etwas geringere Gesamteinschätzung nur zur Erhöhung der Sicherheit und zur Ausschaltung schädlicher Konjunkturenpreise beitragen kann. Der Besonderheit jedes einzelnen Gutes dürfte wohl am zweckmäßigsten ein besonderer Wertfaktor gerecht werden, der von den Katasterämtern unter Hinzuziehung von nicht interessierten Fachleuten für jedes Grundstück besonders festzusetzen ist. Man müßte hier, ähnlich wie bei der Grundsteuerveranlagung, von gewissen Normalgütern als Vergleichsobjekten ausgehen und den Wertfaktor über oder unter 1 ansetzen, je nachdem sich der Wert des zu schätzenden Gutes über oder unter dem Durchschnitt hält. Dabei wären alle Besonderheiten desselben, die Lage, Größe, Nebenbetriebe, Verkehrsverhältnisse usw., zu berücksichtigen. Der Durchschnitt aller Wertfaktoren desselben Schätzungsbezirkes aber müßte wieder 1 betragen.

Der im Jahre 1920 gezahlte Durchschnittspreis für den Hektar Ackerland beträgt im Landkreise Greifswald und Umgebung rund 5000 Mark[17]). Für die Bewertung der städtischen Landgüter wird man aber eine geringere Summe annehmen müssen, da größere Güter erfahrungsgemäß im Verhältnis zur Flächeneinheit billiger sind, als kleine oder mittlere Grundstücke, um die es sich in den Kaufpreissammlungen in erster Linie handelt, und da sich bei größeren Gütern stets relativ mehr ertragloses oder gering-

15) Offenberg: Die Bewertung ländlicher Grundstücke 1908 § 1.

16) Vgl. auch Steinbrück, Art. Taxation, im Hwb. d. Staatsw. 3. Aufl., Bd. VII, 1909.

17) Der Berechnung sind sämtliche in den Kaufpreissammlungen des Greifswalder Katasteramtes im Jahre 1920 verzeichneten Preise für landwirtschaftlich genutzten Boden zugrunde gelegt.

wertiges Land befindet. Außerdem ist zu berücksichtigen, daß in dem Verkaufspreis meist die auf den Äckern stehende Saat mitberechnet ist. Nimmt man daher für die Landgüter der Stadt Greifswald einen Durchschnittswert des Hektars mit 4000 Mark an [18]), so ergeben sich als Wert des Grund und Bodens rund 35 Mill. Mark. Dazu käme noch der Gebäudewert, der für Versicherungszwecke mit 20½ Mill. Mark eingeschätzt ist [19]). Insgesamt würden also nach dieser Berechnung die Landgüter der Stadt Greifswald einen Gesamtwert von mindestens 55 Mill. Mark darstellen.

Will man die Rentabilität der Landgüter aus der Verzinsung ihres Wertes durch die Pachterträge berechnen, so darf man nicht in den Fehler verfallen, den heutigen Wert mit den Gesamtpachterträgen zu vergleichen, da die Pachten zum großen Teil noch aus der Vorkriegszeit stammen und seinerzeit unter Berücksichtigung der damaligen Preise geboten sind. Man würde naturgemäß auf eine auffallend geringe Verzinsung stoßen, da bei der Länge der Pachtperioden die Gesamtpachterträge nur sehr langsam dem schnell wechselnden Preisniveau folgen können. Im Laufe der Zeit werden sich die Pachterträge aber mehr und mehr dem Wert der Landgüter anpassen. Die Neuverpachtungen des Jahres 1920 zeigen z. B. folgende bedeutende Zunahmen der Pachterträge [20]):

	1919	1921
Hohenmühl	2 900	14 200
Tremt	14 585	58 600
Brook	3 260	16 300
Dömitzow	12 730	44 100
Jeeser	9 370	35 900

18) Diesen Wert legt auch die Stadtverwaltung zugrunde.

19) Die Einschätzung ist vom Mai—Juli 1920 und bleibt zweifellos weit hinter dem „Gemeinen Wert" der Gebäude zurück.

20) Vgl. die entsprechenden Stadthaushaltungspläne.

Insgesamt bringen diese Neuverpachtungen schon eine Mehreinnahme von 16 255 Mark. Der Versuch, durch eine bedeutende Abkürzung der Pachtperioden die Gesamtpachterträge zu steigern, liegt daher nahe. Dies ist jedoch nur in geringem Umfange möglich, da sich ein zu häufiger Pachtwechsel als schädlich erwiesen hat. Erfahrungsgemäß läßt zum Schluß jeder Pachtperiode die Intensität der Bewirtschaftung, wie das Interesse an der Erhaltung der Gebäude, Wege usw., erheblich nach. Außerdem legt die Übernahme und Erhaltung des außerordentlich wertvollen lebenden und toten Inventars, das ja Eigentum des Pächters ist, demselben oft große Lasten auf, die sich mit der Kürze der Pachtperiode mehren.

Eine Rentabilitätsberechnung lediglich aus den jüngsten Neuverpachtungen würde für die Gesamtverzinsung auch wieder ein falsches Bild ergeben. Es ist daher nur möglich, die Rentabilität jedes Landgutes für die Stadt getrennt zu berechnen und bei jeder Neuverpachtung auf eine möglichst hohe Verzinsung des Wertes zu sehen. Ob diese nun eine bleibende sein wird, läßt sich für die ganze Pachtperiode nie voraussehen. Die Rentabilität wird sich immer in einem umgekehrten Verhältnis zu den jeweiligen Wertschwankungen bewegen. Durch die Eigenart des Pachtvertrages bleibt sie aber stets für die ganze Dauer der Pachtperiode dem Einfluß der Stadtverwaltung entzogen.

Neben den rein ziffernmäßigen Pachteinnahmen verdienen aber auch die indirekten Vorteile, die der Landgüterbesitz der Stadt bietet, die größte Beachtung. Außerdem ist zu berücksichtigen, daß die großen Summen, die oft für Bauten, Drainagen usw. in die Güter hineingesteckt sind, erst nach vielen Jahren Früchte tragen können. Namentlich infolge der hohen Gebäudekosten ist der Pachtertrag und damit die Rentabilität vieler Landgüter außerordentlich herabgesetzt [21]). Mehrfach war die Stadt-

21) Seit einigen Jahren werden alle Nebenleistungen nicht mehr von der Pachtsumme abgezogen, sondern getrennt erhoben. Praktisch ist dies jedoch ohne Bedeutung, da der Pächter schon bei Berechnung seines Pachtgebotes die zu zahlenden Nebenleistungen berücksichtigt hat.

verwaltung schon gezwungen, wertvollen Grundbesitz aus diesem Grunde zu veräußern. Den Einfluß der Gebäude auf die Rentabilität zeigt am besten ein Vergleich mit der sich besser verzinsenden Stadtfeldmark, auf der die Stadt keine eigenen Wirtschaftsgebäude zu unterhalten hat. Hierbei ist allerdings auch die für die Bewirtschaftung günstigere Lage und die damit verbundene größere Nachfrage von hoher Bedeutung. Doch steht zu hoffen, daß mit dem Fortschreiten der Technik und Wirtschaftskunst die Nachteile in der Bewirtschaftung entfernterer Ländereien vermindert werden. Man denke nur an die Überlandzentrale, die selbst die entlegensten Höfe mit Licht und Kraft versorgt, oder an moderne Einkaufs- und Absatzgenossenschaften, die den Geschäftsverkehr des Produzenten wesentlich erleichtern. Auch durch die Verbesserung der Verkehrsanlagen, so durch den Ausbau der Landstraßen und Wege, Schaffung von Kraftwagen- oder Kleinbahnverbindungen könnten die Landgüter näher an die Stadt gerückt werden. Wichtig wäre z. B. die Einrichtung einer Güterladestelle auf dem Bahnhof Jeeser [22]), vielleicht auch ein Bau von Landungsstegen für die in der Nähe des Boddens gelegenen Güter. Alle diese Maßnahmen wären geeignet, den Wert der städtischen Landgüter und infolge der dadurch vermehrten Pachterträge auch ihre Rentabilität zu erhöhen.

Mit der verhältnismäßig geringen Rentabilität ihrer Landgüter steht die Stadt Greifswald keineswegs vereinzelt da. Andere Städte, die in derselben Lage sind, haben darum den Versuch gewagt, ganze Güter selber zu bewirtschaften. Finanzielle Mehrerfolge aber sind im allgemeinen nirgends erzielt worden, da die unvermeidliche Bürokratisierung des Betriebes, der erforderliche umfangreiche Revisions- und Kontrollapparat, sowie die mit hohen Kosten und großem Risiko verbundene Unterhaltung des mannigfaltigen lebenden und toten Inventars eine rationelle Wirtschaft, die sich den wechselnden Konjunkturen und den neuesten kulturtech-

22) Verhandlungen, die die Stadtverwaltung vor einigen Jahren mit der Eisenbahnverwaltung in dieser Richtung angeknüpft hat, sind an den unerfüllbaren Forderungen der letzteren gescheitert.

nischen Fortschritten anpaßt, unmöglich macht. Durch die Schematisierung des Betriebes und das oft mangelnde Interesse der Verwaltungsbeamten werden deren unvermeidliche Mißgriffe und Fehldispositionen noch vermehrt. Alle dadurch, oder durch Viehseuchen, schlechte Leuteverhältnisse oder ungünstige Witterung eintretenden Schäden aber fallen der Stadt zur Last. Dazu kommen die bei dem schwer kontrollierbaren landwirtschaftlichen Betriebe gar zu leicht auftretenden Veruntreuungen und Unterschlagungen der Beamten, woran auch eine Gewinnbeteiligung derselben wenig ändern kann. Von Bedeutung kann die Selbstbewirtschaftung nur dort sein, wo es sich um Spezialbetriebe [23]), Musterwirtschaften oder Versuchsstationen handelt [24]). Derartige Betriebe, deren Einrichtung und Unterhaltung meist mit außerordentlichen Kosten verknüpft sind, kommen aber für die Stadt Greifswald nicht in Betracht. Die geringe Rentabilität der Landgüter ist eben nicht im System, sondern in der augenblicklichen Preisrevolution begründet. Nach Wiederkehr normaler Zeiten wird schon die Konkurrenz der Pachtbieter untereinander dafür sorgen, daß der Stadt die ihr gebührenden Einnahmen gesichert bleiben.

Ein anderer Weg zur Erhöhung der Einnahmen aus den Landgütern wäre die Verpachtung nicht nach einem festen Geldbetrag, sondern im Verhältnis zum jeweiligen Preis eines landwirtschaftlichen Erzeugnisses. So hat die Stadtverwaltung in jüngster Zeit einige Ackerstücke für den Preis eines Zentners Roggen und eines Zentners Kartoffeln für jeden Morgen Land mit Erfolg verpachtet [25]). Diese Methode hat den großen Vorteil für sich, daß das allzu große Risiko eines plötzlichen Preisrückganges für den Pächter ausgeschaltet ist, da er mit dem Fallen der Roggen- und Kartoffelpreise auch eine entsprechend geringere Pacht zu zahlen braucht. Der Pächter wird jetzt also eine ver-

23) Z. B. Schweinemästereien, Milchwirtschaften, Pferdezüchtereien, Torfwirtschaften, Fischzuchtanlagen, Rieselfelder, Ziegeleien usw.

24) Hirsch, Kommunalpolitische Probleme 1920, S. 70/71.

25) Maßgeblich ist die amtl. Börsennotierung in Berlin. Ein pomm. Morgen = ¼ ha.

hältnismäßig höhere Pacht bieten können, was wieder der Stadt größere Einnahmen zuführen wird. Ein Nachteil dieses Systems ist die Schablone, es fehlt die Möglichkeit, je nach Beschaffenheit des Ackers und nach der Leistungsfähigkeit des Pächters höhere oder niedere Gebote abgeben zu können. Dieser Mangel könnte jedoch dadurch behoben werden, daß es dem Pächter überlassen bleibt, von dem festgesetzten „Naturalpreise" einen bestimmten Prozentsatz zu bieten, der je nach der Bodenbeschaffenheit über oder unter 100 % liegen kann. Es wäre zu begrüßen, wenn die Stadtverwaltung einmal den Versuch machen würde, auch einen ganzen Gutsbezirk nach diesem Verfahren zu verpachten. Dann erst kann die Erfahrung lehren, ob ein solches System für die Praxis brauchbar ist oder nicht.

Die große Bedeutung der Landgüter liegt nun in erster Linie darin, daß sie die Unterlage für die gesamte Kreditbefriedigung der Stadt Greifswald bilden. Lange Zeit hindurch war die Stadtverwaltung in der glücklichen Lage, ihren ganzen Kredit allein durch die Belastung der städtischen Güter und Forsten zu beschaffen. Greifswald bildete nach Jastrow durch diese Art der Kreditbefriedigung direkt ein klassisches Beispiel für ganz Deutschland [26]). Die großen, außerordentlichen Aufwendungen am Ende des 19. Jahrhunderts hatten die Stadt gezwungen, ihren Geldbedarf durch Ausgabe von Stadtobligationen in Höhe von 800 000 Talern zu befriedigen, die mit 4½ % zu verzinsen und mit 1 % zu tilgen waren. Ende der 70er Jahre boten sich aber der Stadt noch günstigere Bedingungen: Zu jener Zeit wurde der Wirkungskreis der Pommerschen Landschaft, bei deren Gründung Neu-Vorpommern noch zu Schweden gehörte, auch auf diesen Teil der Provinz ausgedehnt. Dadurch erhielt die Stadt die Möglichkeit, ihre Stadtanleihe in eine Pfandbriefschuld umzuwandeln. Die Landschaft belieh am 1. Januar 1882 folgende Güter [27]):

26) Jastrow, Der städtische Anleihemarkt und seine Organisation in Deutschland. Jahrb. f. Nat.-Ök. u. Stat., III. F., Bd. 20, 1900, S. 314.

27) Holst, a. a. O. S. 28.

Dargelin u. Helmshagen mit	438 000	Mk.
Jarmshagen, Petershagen, Steffenshagen u. Wackerow mit	531 000	„
Wüst-Eldena mit	141 000	„
Frätow u. Kowall-Gristow mit	131 700	„
Tremt mit	208 500	„
Hinrichshagen u. Stahlbrode mit	353 400	„
Jager u. Kirchdorf mit	246 600	„
Sanz mit	199 800	„
zusammen mit	2 250 000	Mk.

Mittels dieser 2¼ Millionen konnte die Stadt nicht nur ihre bisher ausgegebenen und noch nicht getilgten Stadtobligationen abstoßen, sondern noch einen Überschuß von 212 000 Mark erzielen. Da die Pfandbriefe nur mit 4 % zu verzinsen und ½ % zu tilgen sind, erreichte die Stadt gegenüber der bisherigen 4½ %igen Verzinsung und 1 %igen Tilgung einen wesentlichen Vorteil, den die Stadt einzig und allein ihrem großen Landgüterbesitz zu verdanken hat. Späterhin gestalteten sich die Verhältnisse noch günstiger, indem 1886 eine Herabsetzung des Zinsfußes auf 3½, 1895 auf 3 % stattfand. Infolge der Tilgung und Verkäufe von Dargelin, Hof II und III und Frätow ist inzwischen eine wesentliche Verminderung der Schuld eingetreten. Heute sind noch folgende Güter belastet [28]):

Dargelin Vorwerk u. Helmshagen mit	257 875,00	Mk.
Jarms-, Peters-, Steffenshagen u. Wackerow mit	430 125,00	„
Wüst-Eldena mit	114 225,00	„
Tremt mit	168 900,00	„
Hinrichshagen u. Stahlbrode mit	286 266,67	„
Jager u. Kirchdorf mit	199 766,67	„
Sanz mit	161 850,00	„
zusammen mit	1 619 008,34	Mk.

28) Stadthaushaltungsplan 1920, S. 79. Helfritz, a. a. O. S. 226.

Aus dieser Zusammenstellung geht nicht nur hervor, daß eine Reihe von Gütern, wie Brook, Dömitzow, Jeeser, Karrendorf, Kowall und Neu-Negentin noch völlig unbelastet sind, sondern daß auch die bereits beliehenen Landgüter noch erheblich höher belastet werden können.

Neben diesem hypothekarischen Kredit kommt jetzt vor allem die Inanspruchnahme von bankmäßigem Kredit auf Grund des bilanzmäßig nachgewiesenen Vermögens in Betracht, ein Weg, den die Stadt nur dank ihres großen Grundvermögens häufig und mit Erfolg beschreiten konnte.

Von größter Bedeutung ist der Gemeindegrundbesitz auch für die Unterbringung der Kommunalanleihen geworden, welche die Stadt Greifswald im Gegensatz zu andern Städten zu Pari emittieren konnte. Diese Erfolge sind wohl ausschließlich auf den fast noch unbelasteten umfangreichen Grundbesitz der Stadt Greifswald zurückzuführen, der somit die denkbar sicherste Fundamentierung der ganzen städtischen Finanzwirtschaft darstellt [29]).

Für die in der Nähe der Stadt liegenden Landgüter kommt neben ihrer finanziellen Bedeutung noch ihr Wert für die Stadterweiterung in Betracht. Die Erfahrungen anderer Städte haben gelehrt, wie wichtig es für jede aufblühende Stadt ist, bei Zeiten eine großzügige und weit vorausschauende Stadterweiterungspolitik zu treiben. Wenn sich auch Greifswald seit dem Kriege infolge der allgemeinen Baumaterialnot räumlich sichtbar fast gar nicht ausgedehnt hat, so weist doch die rapide Zunahme der Einwohnerzahl auf das Wachstum der Stadt hin [30]). Es ist daher keine eitle Zukunftsphantasie, wenn die Stadtverwaltung schon heute einen Bebauungsplan aufgestellt hat, der noch weit auf das Gebiet der an die Stadtfeldmark grenzenden Landgüter

29) Akten d. M. 53, 4. Spiller, Die Entwicklung des Geld- und Bankwesens in der Stadt Greifswald. Greifsw. Dissert. 1921.

30) Greifswald hatte am 1. August 1918: 26 293, 1920: 38 433 Einwohner.

reicht. Gerade diese außerhalb des eigentlichen Stadtgebietes liegenden Gelände, die noch verhältnismäßig billig sind, kommen in erster Linie für Unternehmungen größeren Stils in Betracht, die in der Regel für ihre Durchführung außerordentlich viel Grund und Boden beanspruchen. Es sei nur an Industriebetriebe aller Art erinnert, deren Erstehung durch die Wasserstraße des Rycks noch begünstigt ist, namentlich aber an solche, die sich dem landwirtschaftlichen Charakter der Gegend anpassen, wie Zuckerfabriken, Trocknungsanlagen für alle Erzeugnisse der Landwirtschaft, Torfverwertungsanlagen u. a., ferner an die Schaffung von Parkanlagen, Friedhöfen, Gartenstadtsiedelungen, Rieselfeldern, Wasserwerken, Viehhöfen, Vorortbahnen und schließlich an größere Heil- und Pflegeanstalten in den nahen Wäldern oder in den Badeorten am Bodden.

Die Bedeutung eigenen Grundbesitzes für derartige Unternehmungen hat sich bei der Anlage der Greifswalder Wasserwerke deutlich gezeigt. Während der Grunderwerb für das Diedrichshagener Werk noch verhältnismäßig glatt von statten ging, stellten sich der Ausführung des Wasserwerks bei Koitenhagen dadurch Schwierigkeiten entgegen, daß die Stadt bei den Verhandlungen über den Erwerb akademischen Grund und Bodens nicht auf die von der Universität gestellten Bedingungen eingehen konnte. Man einigte sich allerdings bis auf den einen Punkt, daß die Stadt die Wasserversorgung der umliegenden Universitätsgüter garantieren sollte, falls durch den Betrieb des neuen Werkes das nötige Grundwasser entzogen würde [31]). Hierauf aber konnte die Bürgerschaft nicht eingehen und beschloß die schon früher angestellten Bohrversuche auf städtischem Grund und Boden bei Helmshagen wieder aufzunehmen. Erst als sich dieselben als erfolglos erwiesen hatten, wurde der Bau des Koitenhagener Werks endgültig beschlossen. Als man im Jahre 1912 zwecks Erweiterung dieser Wasserwerke aufs neue nach Trinkwasser suchte, stieß man bei dem dem Grafen Behr gehörenden

31) Akten d. M. C 5003, Bl. 51. Helfritz, a. a O., S. 199 200.

Rittergut Hohenmühl nur 2 Kilometer südlich der Stadt auf reiche Wasserschätze. Da zur Ausnutzung derselben aber eine umfangreiche Enteisenungsanlage erforderlich war, sah die Stadtverwaltung vorläufig von der Errichtung eines Wasserwerkes dort ab, sicherte sich aber dieses Wassergebiet als Hilfsreserve durch Ankauf des gesamten Rittergutes und einiger angrenzenden Ackerstücke, trotzdem die Pachterträge den Kaufpreis des Gutes bei weitem nicht verzinsten [32]).

Eine weitere wenn auch recht problematische Bedeutung haben die städtischen Landgüter als Verkaufsobjekte. Die geringe Rentabilität derselben läßt die Frage berechtigt erscheinen, ob es für die Stadt nicht vorteilhafter wäre, durch Verkauf ihrer Landgüter und Anlage des gewonnenen Kapitals in Wertpapieren oder dergl. eine höhere Verzinsung des gewaltigen, in ihrem Grundbesitz steckenden Wertes herbeizuführen. Dieser Gedanke ist aber, abgesehen von der Tatsache, daß die Regierung die hierfür erforderliche Genehmigung [33]) zweifellos verweigern würde, unter allen Umständen abzulehnen. Auch die Wissenschaft vertritt überwiegend den Standpunkt möglichster Zurückhaltung bei der Veräußerung kommunalen Grundeigentums. So beklagt Roscher die rücksichtslose Tendenz zur Abstoßung des Gemeindegrundeigentums und meint, daß durch die Erhaltung eines gutverwalteten Kämmereivermögens alle Gemeindebedürfnisse der höheren Kultur, z. B. Schulwesen und Armenpflege, ohne Steuererhöhung hätten befriedigt werden können [34]).

Was nun speziell die Greifswalder Verhältnisse anbelangt, so lehrt uns schon die Geschichte, wie wichtig es ist, an dem an-

32) Akten d. M. 58,28.

33) Lt. „Bekanntmachung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken“ vom 15. März 1918 nebst Ausführungsgrundsätzen, unterliegen alle Rechtsgeschäfte mit Grundstücken über 5 ha der Genehmigungspflicht seitens der zuständigen Behörde. RGBl. 1918, S. 123.

34) Roscher, System der Finanzwissenschaft, 5. Aufl., Bd. I, 1901, S. 435/36. Vgl. auch die Anmerkung S. 9 dieser Arbeit.

gestammten Landgüterbesitz unter allen Umständen festzuhalten. Die eiserne Konsequenz, mit der in früheren Zeiten die Greifswalder Bürger trotz der drückendsten Kriegslasten jeder Versuchung, den kostbaren Schatz ihrer Landgüter zu veräußern, widerstanden haben, hat für die späteren Generationen goldene Früchte getragen. Man beachte nur die steigenden Pachterträge. Wenn auch die Konjunkturen in kürzeren Perioden schwanken, auf die Dauer hat der Wert des Grund und Bodens eine steigende Tendenz, da derselbe zu den unvermehrbaren Gütern gehört und eine örtliche Übertragung nicht zuläßt. Es liegt hier also bis zu einem gewissen Grade eine Seltenheitspreisbildung vor, je mehr die Nachfrage das Angebot übersteigt. Die Überproduktion an Berufslandwirten, die mit dem Grundbesitz verbundene geachtete Stellung, der Drang zahlreicher Kriegsteilnehmer nach einer eigenen kleinen Wirtschaft, oft ohne Rücksicht auf eine Kapitalberechnung, insonderheit heute die Sicherheit der Kapitalanlage bei dem allgemeinen Sinken des Geldwertes haben erfahrungsgemäß selbst dann zu einem Steigen der Güterpreise geführt, wenn die Rentabilität im Sinken war oder eine solche auch gar nicht mehr in Betracht kam [35]). Diese dauernde Wertsteigerung der Landgüter würde bei einer Veräußerung späteren Generationen verloren gehen, während ein Fallen der etwa gegen den Grundbesitz eingetauschten Wertpapiere einen unermeßlichen Schaden für die Stadt bedeuten würde. Dieselbe würde also zugleich mit dem dauernden Vermögensbestand vor allem auch die Sicherheit der Vermögensanlage eingebüßt haben. Endlich ist noch darauf hinzuweisen, daß die Flüssigkeit des Kapitals die Stadtverwaltung nur allzu leicht verleiten kann, den aus dem Grundbesitzverkauf erzielten Gewinn in Projekte spekulativer Natur oder in ertraglose Unternehmungen, wie Straßenpflasterungen u. dgl., hineinzustecken. Damit wäre aber die sichere Fundierung der ganzen städtischen Finanzwirtschaft in Frage gestellt. Es muß daher die Forderung aufgestellt werden, angesichts der dargelegten hohen Bedeutung der städtischen Landgüter für die Stadtfinanzen und

35) Buchenberger, a. a. O. S. 59 ff.

die Stadterweiterung an dem Landgüterbesitz unter allen Umständen festzuhalten.

Eine Ausnahme ist nur in den seltensten Fällen gerechtfertigt, wenn es sich um weiter von der Stadt entfernt liegende, dauernd gänzlich unrentable Güter handelt. So verkaufte die Stadt im Jahre 1880 das auf der Insel Rügen gelegene Glewitzer Fährgehöft mit dem Betriebe der Fähre, nachdem das Gehöft durch Sturmfluten arg beschädigt war und die zum Betriebe der Fähre nötigen Brückenanlagen zerstört worden waren. Einige Jahre später mußte die Stadtverwaltung auch die Insel Oie an den Staat abgeben, weil umfassende Sicherheitsmaßnahmen zum Schutze gegen das Andringen des Meeres erforderlich wurden, deren Kosten den Ertragswert der Insel weit überstiegen [36]). Ferner verkaufte die Stadt die infolge von andauernden Überschwemmungen und Versandungen sehr unfruchtbare Insel Riems, die zuletzt nur noch eine Jahrespacht von 150 Mark brachte und deren Gebäude im Eigentum des Pächters standen, für 4000 Mark, hauptsächlich, um den Ankauf der Gebäude zu vermeiden [37]). Ähnlich lagen die Verhältnisse bei dem 1911 verkauften Gut Kalkvitz, das auch vielfach unter Überschwemmungen zu leiden hatte. In allen Fällen hätte die Stadt mit der Aufführung der Meeresschutzbauten usw. nicht nur eine enorme Schuldenlast, sondern auch ein großes Risiko auf sich genommen, das durch keine noch so hohen Pachterträge gedeckt werden könnte.

Nicht ganz so augenfällig wie bei den drei dem Meere ausgesetzten Gehöften lag der Fall bei dem kleinen, rund 100 ha großen Gute Krauelshorst, das im Jahre 1910 zur Neuverpachtung kam. Es hätte hier ein Leutekaten und ein Stall für 8230 Mark erbaut werden müssen. Unter Anrechnung dieser Baulasten hätte das höchste Pachtgebot jährlich 1688,50 Mark gebracht, die gebotene Kaufsumme von 73 500 Mark dagegen 2940,00 Mark Zinsen. Wegen dieses jährlichen Mehrertrages von

36) Holst, a. a. O. S. 20.
37) Holst, S. 21. Helfritz, a. a. O. S. 158.

1251,50 Mark, die in den 18 Pachtjahren auf 22 527 Mark anwachsen, schritt die Stadt zum Verkauf [38]). Ähnlich war es mit den vier Höfen von Jarmshagen, die im Jahre 1911 pachtfrei wurden. Für den Verkauf zum Zwecke der Aufteilung wurden Verhandlungen mit der Pommerschen Ansiedelungsgesellschaft und mit der Landbank gepflogen, die jedoch zu keinem Resultat geführt haben. Man stellte daher die Parzellierung von Jarmshagen zurück und beschränkte sich auf den Verkauf des Hofes II aus Gründen der Rentabilität. Auf diesem Hofe hätte ein neues Viehzimmer für 15 000 Mark erbaut werden müssen. Der bisherige Pächter bot 2500 Mark für die nächste Pachtperiode, so daß die Stadt nach Abzug der Baulasten nur jährlich 1900 Mark erzielt hätte, die bei einer Größe von 125 ha und einem Grundsteuerreinertrage von 1771,41 Mark als nicht ausreichend erschienen. Demgegenüber brachte der gebotene Kaufpreis von 90 300 Mark jährlich 3612 Mark Zinsen, also 1712 Mark mehr als der Pachtbetrag. Man nahm ohne weiteres an, daß auch in einem öffentlichen Bietungstermin ein entsprechendes Pachtgebot nicht abgegeben werden würde und schritt zum Verkauf, wobei die Wünsche kleiner Büdner nach eigenem Land berücksichtigt werden konnten [39]). Im Jahre 1912 verkaufte die Stadt außerdem das 193 ha große Gut Reinberg an seinen bisherigen Pächter für 200 000 Mark, da für eine neue Scheune 14 000 Mark, ein Viehzimmer 20 000 Mark und für Drainage 21 000 Mark erforderlich gewesen wären. Außerdem hätte die Stadt umfangreiche Reparaturen am Herrenhause und später den Neubau eines Schnitterkatens ausführen müssen. Durch den Verkauf wurden die bezeichneten Beträge erspart und eine jährliche Mehreinnahme von 1760 Mark erzielt [40]).

Die Notwendigkeit dieser Veräußerungen an sich könnte bestritten werden. Krauelshorst und Jarmshagen, Hof II, bilden zusammen mit dem übrigen Jarmshagen einen einheitlichen Wirt-

38) Akten d. M. 58,15 d.
39) Akten d. M. 58,8 g.
40) Akten d. M. 59,27 d.

schaftsbezirk, der direkt an die städtischen Besitzungen Wackerow, Steffenshagen und Petershagen anschließt und mit der Stadt über Petershagen und Levenhagen durch Bahn und Landstraße in bequemer Verbindung steht. Hier hätte sich vielleicht mit dem benachbarten Wackerow und Petershagen ein dankbares Siedlungsgebiet schaffen lassen, was heute durch die erwähnten Verkäufe erschwert ist [41]). Daß die geringe Rentabilität kein Grund zur Veräußerung sein darf, zeigt das Beispiel von Helmshagen. Als auf dem dortigen Vorwerk im Jahre 1895 ein ganz neuer Hof für 90 000 Mark erbaut werden mußte, war auch an eine Rentabilität des Gehöftes nicht zu denken, ja, der Pachtertrag erreichte nicht einmal die Verzinsung des Baukapitals. Man hat auch an einen Verkauf zwecks Aufteilung gedacht. Als aber dieser Plan an dem Fehlen der damals schon verkauften Wiesen scheiterte, beschloß die Stadtverwaltung den Neuaufbau und die Weiterverpachtung des Hofes [42]). Sie hat diesen bedeutsamen Beschluß nie zu bereuen gehabt. Bei Krauelshorst, Jarmshagen und Reinberg überstiegen die Ausgaben nun noch gar nicht einmal die Einnahmen, sondern es handelte sich nur um eine geringere Rentabilität, die sich zweifellos im Laufe der Jahre infolge der Ausnutzung der neuen Gebäude und der fortschreitenden Tilgung des Baukapitals wieder gehoben hätte. Die Notwendigkeit, daß auf einem Hofe einmal Gebäude erneuert werden müssen und daß die Rentabilität dieses Hofes infolgedessen auf längere Zeit beträchtlich herabsinkt, wird schließlich nach und nach bei jedem Gute einmal eintreten. Es wäre ein schwerer Fehler, wenn aus diesem Grunde jedesmal das betreffende Gehöft verkauft würde.

Erwägungen vorstehender Art mögen vielleicht auch den Anlaß dazu gegeben haben, daß die Stadtbehörden im Jahre 1911 beschlossen, den Erlös aus den verkauften Landgütern nach dem Vorbild anderer Städte einem neuanzulegenden Grundstücksfonds zuzuführen und nur wieder zum Ankauf anderen Grundbesitzes zu verwenden. Dieser Fonds bildet somit eine Gewähr dafür, daß das im Grundbesitz angelegte Vermögen seiner ursprünglichen Bestimmung nicht verloren geht und im Stadthaushalt mit aufgezehrt wird [43]). Unter diesen Umständen gewinnt der Verkauf von Landbesitz eine ganz andere Bedeutung. Ausschlaggebend darf jetzt nur sein, daß das in den Landgütern steckende Grundvermögen in seinem ganzen Umfange erhalten bleibt. Die sich durch die Vermittlung des Grundstücksfonds nunmehr bietende Möglichkeit, weit entfernt gelegene und wenig rentable Landgüter gegen hochrentablen und für kommunalpolitische Zwecke dringend benötigten Grundbesitz auszutauschen, sollte weitgehend ausgenutzt werden. Von diesem Standpunkte aus wird man jetzt den Verkauf von Reinberg und vielleicht auch von Krauelshorst und Jarmshagen II rechtfertigen können, bildete doch der Erlös aus diesen Gütern den Grundstock des Fonds, zu dem bald die aus dem Verkauf von Frätow und Kowall erzielten Einnahmen hinzukamen. Aus diesem Bestande konnten schon im Jahre 1912 die erforderlichen Mittel für den Ankauf des Rittergutes Hohenmühl und einer Anzahl dazugehöriger Ackerstellen in der Stadtfeldmark gewonnen werden, während durch den Verkauf des weitab gelegenen und wenig ertragreichen Gutes Wilmshagen wieder weitere Barmittel bereitgestellt wurden [44]).

Diese Art des Grundstückshandels trägt ganz den Charakter eines Grundbesitzaustausches, der im Interesse der Stadterweiterung und Siedlungspolitik sehr zu begrüßen ist. Derartige Umtausche größerer Ländereien haben in neuerer Zeit mehrfach stattgefunden. So trat die Stadt am 1. Januar 1918 ihren Hof I von Dargelin und ein Teilstück von Wackerow [45])

41) Vgl. anliegende Karte.

42) Akten d. M. 58,4 d.

43) Vgl. Kommunales Jahrbuch, II. Jahrg., 1909, I, S. 172. Der Grundstücksfonds hatte 1920 einen Bestand von rund 1,3 Mill. M. (Stadthaushaltsplan 1920, S. 150.) — Akten d. M. 51,12.

44) Akten d. M. 51,12. — Wilmshagen wurde im Jahre 1914 für 755 000 M. an Einzelbesitzer verkauft.

45) Die Uebergabe des letzteren erfolgt erst im Jahre 1925.

gegen ein von der Stadt dringend benötigtes, 100 ha großes Geländestück beiderseits der Chausee Greifswald—Eldena ab. Am 1. Juli 1920 hat die Stadtverwaltung ihren Zweidrittelanteil an den sieben Höfen von Sanz ganz dem St. Georg-Hospital überlassen und dafür die vielen kleineren, bisher ausschließlich dem St. Georg gehörenden Äcker und Parzellen in und vor der Stadt in eigenen Besitz übernommen. Der größte und bedeutsamste Austausch von Landgütern aber wird sich in absehbarer Zeit vollziehen, wenn die Universität ihre großen Güter Eldena, Ladebow u. a. an die Stadt abtritt. Die Verhandlungen über die städtischen Austauschobjekte sind noch in der Schwebe [46]).

Eine ganz andere Bedeutung, als die oben geschilderte, gewinnt die Veräußerung von Landbesitz zwecks Durchführung der Inneren Kolonisation. Eine planmäßige Aufteilung und dichte Besiedelung der Umgebung sind für die Weiterentwicklung der Stadt von derart ausschlaggebender Bedeutung, daß hier alle finanziellen Rücksichten hinter den bevölkerungspolitischen und sozialen Zielen der inneren Kolonisation zurücktreten müssen. Die Stadt ist um ihrer selbst willen gezwungen, erforderlichenfalls auch unter erheblichen Geldzubußen, eine großzügige Kolonisation in ihrer Umgebung ins Werk zu setzen. Für das Gedeihen der Stadt kann es nicht gleichgültig sein, ob menschenleere Flächen das Stadtgebiet umschließen, oder ob es gelingt, in der näheren und weiteren Umgebung eine dichte, kaufkräftige Bevölkerung anzusiedeln. Greifswald ist, abgesehen von ihrem eigenen Besitz, vollkommen vom Grundbesitz in der toten Hand, von dem großen Grundeigentum der Universität und verschiedener Fideikommisse eingekreist. Die eigenartige Gestaltung der ländlichen Besitzverhältnisse in Neuvorpommern ist stets eine der Hauptursachen für die Entvölkerung der Umgebung gewesen. Die „Ostsee-Zeitung“ schreibt dazu [47]): „Allein die Fideikommisse umfaßten 1912 im Regierungsbezirk Stralsund über 85 000 ha, mehr als $^1/_5$ der Gesamtfläche. Rund $^4/_5$ der gesamten,

46) Akten d. M. 58,29.

47) Nr. 209 v. 25. April 1918. Vgl. dazu die anliegende Karte.

landwirtschaftlich genutzten Fläche des Kreises Greifswald entfallen auf Großbetriebe von über 100 ha, 70 % auf über 200 ha. Inmitten solcher Riesenwirtschaften liegt die Stadt Greifswald, in einer Weise beengt, die ihr jede freie Entwicklung unmöglich macht. Diese Güter sind im Besitze der Universität, der allein kurz vor dem Kriege über 14 000 ha [48]) gehörten, also über $^1/_6$ des ganzen Kreises.“

Dieser äußerst ungesunden Grundbesitzverteilung kann nur eine großzügige innere Kolonisation entgegenwirken [49]). Es muß daher das Bestreben der Stadtverwaltung dahin gehen, ihren eigenen, in der Nähe der Stadt gelegenen Grundbesitz soweit als möglich aufzuteilen, fremden Grundbesitz aber zwecks Aufteilung an sich zu bringen, oder, soweit es ihr nicht gelingt, den Besitzer zur Aufteilung zu veranlassen. Die Stadt wird damit nicht nur ihren eigenen, sondern auch den wirtschaftlichen, sozialen und nationalen Interessen der Gesamtheit dienstbar [50]).

Welchen Nutzen eine innere Kolonisation der Stadt bringen kann, hat der Staat durch die Aufteilung der Domäne Mesekenhagen in den 90er Jahren gezeigt. Dort hat sich binnen wenigen Jahren die Einwohnerzahl mehr als verdoppelt, der Bestand an Pferden verdreifacht, an Rindvieh vervierfacht und an Schweinen versechsfacht [51]). Diese Zahlen beweisen, wie wichtig die Besiedelung für die Volksernährung ist. Die Anlage der Kleinsiedelung bei Neuenkirchen zeigt deutlich das große Bedürfnis nach Kleinbesitz und Wohngelegenheit außerhalb des Weichbildes der Stadt. Wenn der Stadt damit auch zunächst viele Steuerzahler entgehen, so ist doch der indirekte Nutzen der Besiedelung unverkennbar. Die Ansiedler werden ihre ganzen Bedürfnisse in der Stadt befriedigen und umgekehrt ihre landwirtschaftlichen Erzeugnisse der Stadt zuführen. Sie werden

48) 1920 insgesamt 14 420,47 ha (Güterhaushalt d. Univ. Greifswald 1920—1925).

49) Vgl. zum folgenden Akten d. M. 69,38.

50) Helfritz, a. a. O. S. 162.

51) Greifsw. Ztg. Nr. 19 vom 21. Januar 1913.

ihre Kinder in die städtischen Schulen schicken und werden vielleicht auch selbst in ihrem Alter in die Stadt ziehen. Greifswald selber aber wird, wenn es sich entsprechend seiner wachsenden Einwohnerzahl ausdehnt, nicht öde, unbewohnte Flächen, sondern blühende, dicht bevölkerte Dörfer und Siedlungen eingemeinden können.

Ist die Stadt also schon in ihrem eigensten Interesse gezwungen, eine tatkräftige Kolonisation in ihrer näheren Umgebung ins Werk zu setzen, so werden ihre Bestrebungen noch weitgehend durch das Gebot der Zeit und durch zahlreiche Verordnungen [52]) seitens der Regierung unterstützt. Die drohende Übervölkerung des verkleinerten Deutschland, vermehrt durch den Zustrom der zurückgekehrten Kriegsgefangenen und vertriebenen Bewohner der abgetretenen Gebiete, die zum Teil katastrophale Wohnungsnot, die allgemeine Ernährungskrise, nicht zuletzt ein gut Teil der politischen Unruhen hätten in ihren erschreckenden Wirkungen gemildert werden können, wenn eine großzügige innere Kolonisation das erforderliche Siedlungsland rechtzeitig bereitgestellt hätte.

Betrachtet man nun das Problem der Aufteilung der städtischen Landgüter von dem Gesichtswinkel der Greifswalder Stadtwirtschaft, so wird man zu der Überzeugung gelangen, daß eine Veräußerung zum Zwecke der inneren Kolonisation nur für die in unmittelbarer Nähe der Stadt liegenden Güter zu befürworten ist, daß man aber darüber hinaus unbedingt an dem städtischen Grundbesitz festhalten muß. Den von der Stadt gebrachten Opfern und der Beschränkung künftiger Möglichkeiten durch Landveräußerung wird kaum ein entsprechender wirtschaftlicher Vorteil gegenüberstehen; denn die Bewohner der weiter entfernt liegenden Ortschaften kann niemand zwingen, ihre Bedürfnisse gerade in Greifswald und nicht in einer andern Stadt zu befriedigen. Man denke nur an Hinrichshagen, Stahlbrode, Wüst-Eldena

52) Vor allem durch die „Verordnung zur Schaffung von landwirtschaftlichem Siedlungsland" vom 29. Januar 1919, RGBl. S. 115 u. das Reichssiedlungsgesetz v. 11. August 1919 (lex Sering).

und andere Güter. Dabei darf auch nicht vergessen werden, daß schon heute der überwiegende Landgüterbesitz der Stadt aus mittleren Wirtschaften besteht, nicht aber aus Großgrundbesitz [53]). Wenn trotzdem zu einigen Höfen mehr als 100 ha Land gehören, so weisen diese in der Regel einen hohen Prozentsatz von Unland oder schlechtem Sandboden auf, z. B. Steffenshagen, Jager, Jeeser, Karrendorf und Brook. Mehrfach ist der Boden eines Gehöftes sogar von einer derartig minderwertigen Beschaffenheit, daß er eine selbständige Wirtschaft nicht zu tragen vermag, so daß die Stadt gezwungen ist, solche Höfe mit einem Nebenhof zusammen zu verpachten, wie in Helmshagen, Petershagen, Tremt und Sanz.

Den ersten Schritt auf dem Gebiete der inneren Kolonisation [54]) hat die Stadt im November 1911 durch den Verkauf des 480 ha großen Gutes Frätow an die Deutsche Ansiedlungsbank zu Berlin getan. Dasselbe wurde für 437 000 Mark unter der Bedingung abgegeben, daß die Käuferin das Gut binnen vier Jahren in zehn selbständige Wirtschaften von bestimmter Größe aufzuteilen habe [55]). Eine wertvolle Ergänzung zu der Parzellierung Frätows bildete die Aufteilung des benachbarten Gutes Kowall im Jahre 1915. Nachdem verschiedene Ansiedlungsgesellschaften wegen der ungewissen Kriegsverhältnisse die Parzellierung abgelehnt hatten, unternahm die Stadt selber die Aufteilung von 123 ha Äckern und Wiesen. Dieselben wurden an 16 in Kowall, Mesekenhagen, Gristow und Kalkvitz wohnende Eigentümer für rund 214 000 Mark verkauft. Infolge der günstigen Lage der neugeschaffenen Rentenstellen zu den umliegenden Dörfern brauchte die Stadt keine neuen Gebäude aufzuführen und erzielte gegenüber der früheren Gesamtverpachtung noch eine jährliche Mehreinnahme von 10 000 Mark. Bei dem Gute selber verblieben noch 252 ha, die nunmehr als Restgut weiter-

53) Nach Aufteilung von Wackerow u. Petershagen werden nur noch 23,7 % der städt. Landgüter Großgrundbesitz sein.

54) Vgl. Heymann, Innere Kolonisation im Landkreise Greifswald. Greifsw. Diss. 1920.

55) Akten d. M. 58,3 i.

verpachtet wurden [56]). Durch die Aufteilung von Frätow und Kowall wurde im Zusammenhang mit dem bereits parzellierten benachbarten Mesekenhagen im Norden der Stadt ein großer Ansiedlungskomplex geschaffen, dessen günstige Rückwirkung auf die Stadt Greifswald außer Frage steht. Aus rein sozialpolitischen Gründen hat die Stadt ferner im Jahre 1913 auf ihrem Gute Klein-Petershagen eine Rentenkolonie zur Ansiedlung ihrer Waldarbeiter geschaffen. Zunächst wurden sechs Parzellen mit je 1,63 ha Land eingerichtet und mit zweckmäßigen, wohnlichen Eigenheimen bebaut. Weitere Arbeiteransiedlungen sind in Aussicht genommen [57]).

Von höchster Bedeutung für eine Besiedlung der nächsten Umgebung Greifswalds ist die geplante Aufteilung des 600 ha großen Gutes Wackerow. Da dasselbe direkt an das Weichbild der Stadt grenzt, tritt hier der Gegensatz zwischen ländlichem Großgrundbesitz und städtischem Kleinbesitz besonders schroff hervor. Die Vertretung der Bürgerschaft hat sich infolgedessen schon seit dem Jahre 1902 bemüht, die Aufteilung dieses Gutes in Rentengüter zu erwirken. Da der Magistrat aber darauf bestand, daß man den Grundbesitz aus finanziellen Gründen und für Zwecke der Stadterweiterung in Händen behalten müsse, kam es vor der Neuverpachtung im Jahre 1906 in den Sitzungen der städtischen Behörden zu langwierigen Auseinandersetzungen, die zu interessanten, prinzipiellen Erörterungen führten [58]). Die Bemühungen des Bürgerschaftlichen Kollegiums um die Aufteilung des Gutes scheiterten schließlich, als auch der Bezirksausschuß seine Zustimmung versagte. Inzwischen ist nun die Parzellierung Wackerows nach Ablauf der Pacht im Jahre 1925 und ebenso die gemeinsame Aufteilung von Petershagen und Steffenshagen endgültig beschlossen worden [59]).

56) Akten d. M 58,12 g.
57) Akten d. M. 58,16 g.
58) Siehe den ausführlichen Bericht bei Helfritz, a. a. O S. 159 ff.
59) Akten d. M. 69,38.

Die übrigen in der Nähe der Stadt gelegenen städtischen Landgüter eignen sich weniger für Zwecke der inneren Kolonisation. Zum Teil liegt das daran, daß die Aufführung der erforderlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude heute enorme Kosten verursachen würde, zum Teil auch an den ungeeigneten Bodenverhältnissen. Einer Aufteilung des 4 km südlich der Stadt gelegenen Gutes Helmshagen steht beispielsweise das Fehlen ausreichender Wiesen und Weiden im Wege. Die zu Helmshagen gehörigen Wiesen sind anfangs der 90er Jahre von der Stadtverwaltung, die das ganze Gut aufzuforsten beabsichtigte, neben zwei kleinen Höfen an den Grafen Behr verkauft worden. Wenn die Stadt hierbei auch einige Ackerstücke in der Stadtfeldmark erhalten hat, die für die Abrundung des dortigen städtischen Grundbesitzes von Bedeutung waren, so zeigen doch die Helmshäger Wiesen als warnendes Beispiel, zu welchen Mißständen gegebenenfalls eine Veräußerung von Grundbesitz noch nach Jahren führen kann [60]).

Am bedeutsamsten für die Entwicklung Greifswalds aber würde eine Aufteilung der an die Stadt grenzenden Universitätsgüter sein. Eldena, der beliebteste Ausflugsort der Greifswalder, ist schon heute eins der größten Dörfer in der Nähe von Greifswald. Durch seine Parzellierung würde es zu einem blühenden Vorort für die Stadt werden, der auf das Wirtschaftsleben Greifswalds nur befruchtend einwirken könnte. Drängt doch die natürliche Entwicklung der Stadt ganz offensichtlich nach Osten, zum Meere, hin. Aber alle Pläne der Stadtverwaltung, zwischen Greifswald und Eldena Villenkolonien, Heimstätten, Parkanlagen, Industriegelände usw. zu schaffen, scheiterten bisher an dem Widerstande der Universität, welche an ihrem Grundbesitz lange Zeit mit zäher Energie festgehalten hat [61]).

Ähnlich liegen die Verhältnisse in dem nördlich der Stadt gelegenen Neuenkirchen, dessen große Besitzung ebenfalls

60) Verhandlungen des Bürgerschaftl. Kollegiums am 3. Oktober 1895, Akten d. M. 58,4 d.
61) Vgl. das reichhaltige Aktenmaterial unter 58,29 u. 69,38.

direkt an die Greifswalder Feldmark stößt. Daß sich daraus scharfe wirtschaftliche und soziale Gegensätze entwickeln können, ist nicht von der Hand zu weisen. Durch die Aufteilung von Neuenkirchen, Immenhorst und Kieshof würde in Verbindung mit den aufgeschlossenen Stadtgütern Wackerow, Steffenshagen und Petershagen ein großes Ansiedlungsgebiet im Norden der Stadt geschaffen werden, das sich an die bereits aufgeteilten Rentengüter Mesekenhagen, Kowall, Frätow und Gerdeswalde direkt anschließt. Durch die Hergabe von 6 ha besten Bodens bei Neuenkirchen zur Besiedlung mit 24 Beamtenfamilien ist die Universität nun schon einen großen Schritt vorwärts gegangen, kann aber die Wünsche der Stadt damit nicht befriedigen.

Schon seit mehr als einem Jahrzehnt ist die Stadt bemüht, die Universität zum Verkauf oder zur Aufteilung ihrer an die Stadtfeldmark grenzenden Güter zu bewegen. Erst in letzter Zeit sind die Verhandlungen dahin gekommen, daß die Universität die Aufteilung von Kieshof und den Austausch von Eldena, Ladebow, Koitenhagen und Schönwalde gegen gleichwertige Stadtgüter in Aussicht genommen hat [62]).

Ein Rückblick über die vorstehenden Abschnitte zeigt, daß die Bedeutung der städtischen Landgüter je nach ihrer Lage zur Stadt eine grundverschiedene ist. Während die entfernt liegenden Gehöfte in erster Linie wichtige Bestandteile des Gemeindevermögens darstellen und somit fast ausschließlich eine finanzielle Bedeutung haben, tritt bei den näherliegenden Gütern mehr und mehr die Bedeutung derselben für die Stadterweiterung in den Vordergrund. Die hart an die Stadt grenzenden Landgüter, die jetzt den Übergang zwischen der Stadt- und Landbevölkerung zu bilden haben, werden außerdem später einmal für die Erweiterung der Stadt und vielleicht auch für die Eingemeindung in das Stadtgebiet in Frage kommen. Dieser, in der Richtung auf die Stadt zunehmende Nutzwert des Gemeindegrundbesitzes ist der

62) Bindende Beschlüsse stehen noch aus. — Neuenkirchen und Immenhorst haben sich als wenig geeignet zur Aufteilung erwiesen. Akten d. M. 69,38. Akten des Univ.-Kuratoriums N 4, Nr. 30, Heft 1.

Ursprung der städtischen Grundrente, von der im folgenden Kapitel über die Stadtfeldmark die Rede sein soll.

b) Der Grundbesitz in der Stadtfeldmark.

Unter der Stadtfeldmark der Stadt Greifswald versteht man den der Bebauung noch nicht erschlossenen, landwirtschaftlich genützten Landgürtel im Stadtkreise Greifswald [63]). Die Feldmark wurde bis Ende des 17. Jahrhunderts von der städtischen Bevölkerung gemeinsam benutzt [64]). Da sich dieses patriarchalische Verhältnis aber infolge vieler Streitigkeiten auf die Dauer nicht halten konnte, teilte man im Jahre 1703 das Stadtfeld in acht Schläge ein, von welchen jeder Hausstand 2 Morgen erhielt; der Rest wurde unter die Stadtgemeinde, die Kirchen, Klöster und Stiftungen verteilt. Wiesen und Weiden, zu denen noch zwei gemeinsame Koppelweiden vor dem Vettentor und auf dem Rosental hinzugekommen waren, blieben jedoch in gemeinsamer, allmendeartiger Benutzung. Die ganze Feldmark wurde nun nach Art der Dreifelderwirtschaft in der Weise bewirtschaftet, daß man von den acht Schlägen jährlich zwei brach liegen ließ und als gemeinsame Viehweide benutzte. Ebenso dienten die Stoppelfelder im Herbst als gemeinsame Weide. Dieser Zustand erhielt sich im großen und ganzen bis zur Mitte des 18. Jahrhunderts.

Die vorgenommene Einteilung schien indessen mangelhaft ausgeführt zu sein, denn im Laufe der Zeit wurde die Besitzverwirrung so allgemein, daß eine Neuvermessung der Feldmark als notwendig erkannt wurde. Die veraltete Art der Bewirtschaftung und die mit der zunehmenden Bevölkerung vermehrte Viehhaltung machten außerdem eine gründliche Umwandlung der Verhältnisse erforderlich, die im Jahre 1839 in die Wege geleitet wurde. Vor allem schaffte man die gemeinsamen Weiden ab und beschränkte die Vorschriften über die Art der Bewirtschaftung auf ein Mini-

63) Der Stadtkreis Greifswald umfaßt 2 351,0516 ha.

64) Ueber die Geschichte der Stadtfeldmark siehe Pyl, Eldena, a. a. O. S. 415, 416, 420. Berghaus, Landbuch v. Pommern, Teil IV, Bd. I, 1866, S. 127.

mum. Neue Wege und Gräben wurden gebaut, das Rosental durch einen Deich geschützt und viele bisherige Weidegrundstücke zu Äckern kultiviert. Dem damaligen Kamerar, nachherigen Bürgermeister Dr. Päpke gebührt das Verdienst, die überaus heilsame Umwälzung in der Bewirtschaftung der Stadtfeldmark bewirkt und damit auf den Wohlstand der Stadt einen segensreichen Einfluß ausgeübt zu haben [65]).

Die Einteilung der Stadtfeldmark hat sich fast unverändert erhalten. Die acht Schläge zerfallen in rund 1800 Parzellen, die in der Hand von etwa 200 verschiedenen Besitzern sind. Die eigentlichen Ackerbürger haben selber verhältnismäßig wenig eigenen Besitz und bewirtschaften zumeist gepachtete Parzellen, die oft über die ganze Feldmark zerstreut sind. Nur in seltenen Fällen liegen mehrere Parzellen desselben Eigentümers beisammen. Dieses bunte Durcheinander in den Besitzverhältnissen des Stadtfeldes hat sich als schwerstes Hindernis einer intensiven Bewirtschaftung erwiesen. Die geringe Größe der Einzelparzellen macht die Verwendung größerer zeit- und arbeitsparender Maschinen unrentabel. Bei den oft weit auseinanderliegenden Ackerstücken ist eine einheitliche Bestellung und Ernte der Feldfrüchte unmöglich. Viel kostspielige Zeit geht allein durch das Umherziehen mit den Gespannen verloren. Endlich wirken der weite Weg von der Wohnung zum Acker, Streitigkeiten mit den Grenznachbarn oder Felddiebstähle infolge der erschwerten Aufsicht lähmend auf die Arbeitslust [66]).

Auch für die künftige Stadterweiterung bildet diese Feldeinteilung das schwerste Hemmnis, da es meist unmöglich ist, die Straßen so zu legen, daß sie zu den bestehenden Ackerparzellen passen, d. h. so, daß sie dieselben möglichst rechtwinklig treffen und in bebauungsfähige Teilstücke zerlegen. Es kann sogar vorkommen, daß kein einziges Grundstück innerhalb eines im Bebauungsplan vorgesehenen Baublocks rationell bebaut werden kann oder daß die trotzdem etwa erfolgende Bebauung einer

65) Holst, a. a. O. S. 23 ff. Helfritz, a. a. O. S. 168 ff., Akten d. M. 63—65 u. 69, 38. 66) Holst, a. a. O. S. 25. Akten d. M. 69, 34.

Parzelle die anderen für immer an der zweckmäßigen Umlegung der Grenzen hindert [67]).

Um diese Mißstände zu beseitigen, ist die Stadtverwaltung seit langer Zeit bemüht, die Besitzanteile nach Möglichkeit zusammenzulegen. Auf privatrechtlichem Wege ist allerdings eine solche Zusammenlegung ohne große Kosten und ohne Härten für einzelne Besitzer schwerlich durchzuführen. Der öffentlich-rechtliche Weg war bisher der Stadtverwaltung gänzlich verschlossen, da das Preußische Gesetz vom 2. April 1872 [68]), betreffend die Ausdehnung der Gemeinheitsteilungsordnung vom 7. Juni 1821 [69]) auf die Zusammenlegung von Grundstücken, welche einer gemeinschaftlichen Benutzung nicht unterliegen, für Neuvorpommern und Rügen keine Gültigkeit hatte. Hier galt bislang noch die schwedische Verordnung über die Umlegung der „agri intermisti" vom 18. November 1775 [70]).

Erst im Jahre 1920 ist, auf die Eingaben des Greifswalder Magistrats hin, denen sich auch die übrigen Kommunalverbände im Regierungsbezirk Stralsund angeschlossen hatten, die Erweiterung des Preußischen Gesetzes auf Neuvorpommern und Rügen beschlossen worden [71]). Nach § 1 des neuen Gesetzes „können die vermengt liegenden oder unwirtschaftlich gestalteten Grundstücke verschiedener Eigentümer einer Feldmark behufs besserer Bewirtschaftung umgelegt werden, wenn davon eine erhebliche Verbesserung der Landeskultur zu erwarten ist". Unter Umlegung ist ein Austausch oder eine Zusammenlegung der in Frage kommenden Grundstücke zu verstehen. Um eine Übervorteilung des Urbesitzers zu vermeiden, sind weitgehende Schutzvorschriften vorgesehen. Grundstücke, an denen der Eigentümer ein ganz be-

67) Vgl. Stübben, Hygiene des Städtebaues, im Hb. d. Hygiene v. Weyl, Bd. IV, 1912, S. 439.

68) Preuß. Ges.-Sammlg. 1872, S. 329.

69) Preuß. Ges.-Sammlg. 1821 22, S. 53.

70) Dähnert, Sammlung Pommerscher und Rügischer Landesurkunden 1767. Bd. II, S. 524.

71) Gesetz über die Umlegung von Grundstücken (Umlegungsordnung) v. 21. Sept. 1920. Preuß. Ges.-Sammlg. 1920, S. 453, insb. § 28, 3.

sonderes Interesse hat, können nur mit dessen Genehmigung umgelegt werden (§ 10). Die Abfindung darf nur wieder durch Land von gleichem Werte geschehen (§ 11), nur besondere Nutzungen sind durch Bezahlung auszugleichen (§ 12, 14). Der Pächter hat außerdem das Recht, drei Monate vor Ablauf des Pachtjahres sein Pachtverhältnis zu kündigen (§ 22).

Dieses Gesetz erinnert in seinen Grundzügen und Zielen an das „Gesetz, betr. die Umlegung von Grundstücken in Frankfurt a. M.", das als sogenannte „Lex Adickes" am 28. Juli 1902 veröffentlicht wurde[72]) und dessen kulturelle und wirtschaftliche Bedeutung in der Literatur eingehende Würdigung erfahren hat[73]).

Die Stadt Greifswald hat durch das neue Umlegungsgesetz die Möglichkeit erlangt, die Mißstände auf ihrer Feldmark abzustellen und Ordnung in dem Parzellenbesitz zu schaffen. Erst dann wird sie dort eine rationelle Besiedlungs- und Stadterweiterungspolitik betreiben können.

Die beiden folgenden Zusammenstellungen sollen eine Übersicht über das Verhältnis des Gemeindegrundbesitzes zu dem sonstigen öffentlichen und privaten Grundbesitz in der Stadtfeldmark, sowie ein Bild von der Größe und den Pachterträgen der einzelnen der Stadt gehörenden Äcker und Wiesen im Stadtfelde geben.

Die Besitzer der Stadtfeldmark.[74])

	Größe ha	% der ges. Feldmark
Stadt	1 256,27	70,3
Private (rund)	340,—	19,0
Die drei evang. Kirchen	123,05	6,9
Auswärtige Kirchen	24,26	1,4
St. Spiritus-Hospital	23,71	1,3
Verschiedene Stiftungen	19,37	1,1
	1 786,66	100,0

72) Preußische Gesetz-Sammlung 1902, S. 273.

73) Vgl. Wand, Die Umlegung von Baugrundstücken und ihre Bedeutung für die gemeindliche Boden- und Wohnungspolitik. Greifsw. Diss. 1920.

74) Die Größenzahlen und Grundsteuerreinerträge stützen sich

Die der Stadt gehörenden Äcker und Wiesen im Stadtfelde.[75])

	Pachtperiode	Größe ha	a	Grundsteuer-Reinertrag ℳ	₰	Jahrespacht ℳ	₰
1. Äcker							
Äcker im 1. Schlage	1916—28	69	19	3 217	29	5 796	—
„ „ 2. „	1913—25	59	65	2 128	92	3 593	—
„ „ 3. „	1914—26	78	92	3 101	01	7 647	25
Hottensoll	1919—31	3	73	114	69	550	—
Äcker im 4. Schlage	1915—27	51	68	1 890	75	4 730	—
Neuenmorgenwiese	1919—31	19	18	568	86	6 840	—
Äcker im 5. Schlage	1915—27	70	34	3 139	76	5 011	—
Ellernholz-Teilstücke im 5. Schlage	1919—31	11	81	359	04	4 785	—
Teilstücke an Ellernholz im 5. Schlage	1915—21	3	94	92	58	480	—
Äcker im 6. Schlage	1914—26	95	38	4 472	13	6 851	—
Müllerblock im 6. Schlage	1914—26	1	40	49	25	181	—
Äcker im 7. Schlage	1913—25	75	27	2 922	06	4 124	—
„ „ 8. „ (einschl. Frohnerei-Anger)	1916—28	32	18	1 168	80	2 265	—
Galgenkampsacker im 8. Schlage	versch.	4	57	192	51	608	—
Äcker auf dem Rosental	1918—30	195	19	4 290	51	13 284	—
Summe 1		772	43	27 708	14	66 745	25

auf das Aktenstück 57,39, das den städtischen Grundbesitz im Jahre 1913 zusammenstellt. Alle Änderungen bis Ende 1920 sind nachgetragen.

75) Der Aufbau der Tabelle lehnt sich an den Stadthaushaltsplan 1920, Anl. E an. Die Größenangaben sind den Spezialakten des Magistrats, insbesondere 57,39 entnommen. Zu der Gesamtgröße kommt noch der am 1. Juli 1920 übernommene Grundbesitz des St. Georg-Hospitals mit 126,15 ha hinzu.

	Pachtperiode	Größe ha	Größe a	Grundsteuer-Reinertrag ℳ	Grundsteuer-Reinertrag ₰	Jahrespacht ℳ	Jahrespacht ₰
2. Wiesen, Weiden und Rohrpläne.							
Die Kägesche Wiese	1917—29	6	41	250	26	787	35
Das Neue Tief	1919—31	13	16	282	87	550	—
Koppeln a. d. Wolgaster Straße	1918—30	3	93	138	66	742	65
Der Wächtersee.	jährl.	2	55	63	24	21	—
Die großen Kampswiesen . .	1919—31	7	02	262	74	2 195	—
Ryckgraben- und Aalbruchswiesen	1919—31	11	51	312	24	2 105	—
Baustellen an der Stralsunder Landstraße	1917—29	7	20	320	40	1 112	—
Die Wiesen westl. der Stralsunder Landstraße	1917—29	33	04	864	63	3 387	—
Teilst. 14 der ehem. Salinenwiese (Solbrunnen) . . .	1918—30	—	53	18	54	40	—
6 Teilst. des sogen. Kuhlens auf dem Rosental	1918—30	11	44	350	64	900	—
Die sogen. Blänke an der Ladebower Grenze	1918—30	6	72	315	84	80	—
Die Brandteichswiese im 7. Schlage	1913—25	43	21	1 115	82	2 793	—
Die Weidegrundst. am Ziegelhof und Haidebrink . . .	1913—25	70	99	1 578	21	3 251	—
Die Galgenkampswiesen . .	1919—31	76	14	2 082	35	17 564	—
Die Kibitzhörn-Wiese . . .	1904—28	26	27	722	52	1 605	—
Die Rats- oder Herren-Wiese	1914—26	14	79	331	98	1 402	—
Die Krohnsche Wiese im Rosental	unbest.	1	02	36	12	92	—
Verschied. Grasnutzungen im Rosental	jährl.	21	76	432	51	2 020	—
Summe 2		357	69	9 479	57	40 647	—
dazu Summe 1		772	43	27 708	14	66 745	25
Gesamtgrundbesitz in der Stadtfeldmark		1 130	12	37 187	71	107 392	25

Aus den in der Tabelle aufgeführten Jahrespachten geht ohne weiteres die finanzielle Bedeutung der Stadtfeldmark hervor.

Die Pachterträge haben sich in den letzten zehn Jahren um das 2½fache vermehrt, trotzdem auch hier lange Pachtperioden bestehen und viele Pachten noch aus der Vorkriegszeit stammen. Durch die fortlaufenden und ständig anwachsenden Pachteinnahmen gewinnt die Stadtfeldmark als Vermögensanlage eine hohe Bedeutung für die Stadt. Der Wert der Stadtfeldmark läßt sich allerdings, wie bei den Landgütern eingehend erläutert ist, nur sehr schwer und unter allem Vorbehalt abschätzen. Die Bewertung wird hier jedoch noch durch den zu dem Ertragswert hinzutretenden hohen Lagenwert der in der Nähe der Häusergrenze liegenden Äcker erschwert. Auch hier dürfte das bereits bei den Landgütern angewendete Bewertungssystem nach dem „gemeinen Wert" die zweckmäßigste Lösung sein. Nach den Kaufpreissammlungen des Katasteramtes beträgt der Durchschnittswert für den Hektar Ackerland in der Stadtfeldmark rund 8000 Mark[76]). Auch hierbei ist zu berücksichtigen, daß wohl stets die auf den Äckern stehende Saat mitberechnet ist. Nimmt man daher als Wert für die Stadt nur 6000 Mark für jeden Hektar an, so würden die 772 ha Ackerboden einen Wert von 4½ Millionen Mark ergeben. Dieser vielleicht unerwartet hohe Durchschnittswert ist in der oben erwähnten bequemen Lage der meisten Äcker zur Stadt, die häufig schon ganz den Wert von Baustellen angenommen haben, begründet. In demselben ist bereits die kapitalisierte Grundrente, von der später noch die Rede sein soll, enthalten. Ähnlich verhält es sich mit dem Wert der Wiesen auf der Stadtfeldmark. Ein Durchschnittspreis von 5000 Mark für den Hektar dürfte nicht zu hoch sein. Die 358 ha Wiesen würden demnach einen Wert von rund 1½ Millionen Mark darstellen, so daß sich ein Gesamtwert der Stadtfeldmark von rund 6 Millionen Mark ergibt.

Nicht zu unterschätzen ist die Bedeutung des noch völlig unbelasteten Grundbesitzes in der Stadtfeldmark als ein Vermögens-

76) Der Durchschnitt wurde aus sämtlichen im Jahre 1920 auf der Greifswalder Stadtfeldmark gezahlten Bodenpreisen berechnet.

objekt, das die Inanspruchnahme von Kredit seitens der Stadt wesentlich erleichtert. Eine gewisse sozialpolitische Bedeutung hat schließlich die Feldmark noch dadurch, daß sie ein reiches Betätigungsfeld für Arbeitslose durch Gelegenheit zur Entwässerungs-, Kultivierungs- und anderen Arbeiten bietet. Von welcher Bedeutung derartige Meliorationen sein können, zeigt das Beispiel von Wüst-Eldena, welches sich seit der Ryckregulierung durch die Ryckgraben- und Bodenverbesserungsgenossenschaft von einem wenig ertragreichen und sumpfigen Gutsbezirk zu einem der fruchtbarsten Landgüter der Stadt entwickelt hat.

Die wichtigste Bedeutung der Stadtfeldmark liegt aber darin, daß sie das Gelände für die zukünftige Stadterweiterung darstellt. Mit der durch die Ausdehnung der Stadt bedingten Verwandlung des Acker- und Gartenlandes in Baugelände ist eine erhebliche Steigerung des Grundwertes verbunden [77]). Die Erklärung für diese Wertsteigerung ist nach zwei verschiedenen Richtungen hin versucht worden. Die Vertreter der einen Richtung, an deren Spitze Rudolf Eberstadt [78]) steht, behaupten, daß die hohen Bodenwerte ein künstliches, weit über den reellen Wert emporgetriebenes Produkt darstellen, das durch allerlei besondere Verhältnisse, die mit dem Grundstückshandel verknüpft sind, insbesondere durch die Machenschaften der Bodenspekulation, ferner durch ein fehlerhaftes Verwaltungssystem oder falsche Stadterweiterungspolitik hervorgerufen sei. Die Höhe der Mieten hänge im wesentlichen von den hohen Grundstückspreisen ab. Dagegen wendet sich die andere Richtung, die durch A. Weber, L. Pohle, A. Voigt u. a. vertreten ist. Diese fassen die Wertsteigerung als etwas durchaus Natürliches und Selbstverständliches auf, als eine Erscheinung, die durch das Wachstum der Städte und den Ausbau der Verkehrswege bedingt ist [79]). Um diese entgegengesetzten Theorien beurteilen zu

77) Vgl. v. Mangoldt, Die städtische Bodenfrage 1907, S. 91.
78) Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau. 1906, S. 17 ff.
79) Gemünd, Die Grundlagen zur Besserung der städtischen Wohnverhältnisse. 1913, S. 129.

können, ist eine kurze Betrachtung über das Problem der städtischen Grundrente unerläßlich.

Als Begründer der ersten einheitlichen Grundrententheorie wird gewöhnlich David Ricardo angesprochen. Er hält die Grundrente für „denjenigen Teil des Erzeugnisses der Erde, welche dem Grundherrn für die Benutzung der ursprünglichen und unzerstörbaren Kräfte des Bodens bezahlt wird“ [80]). Doch entsteht diese Rente nicht überall lediglich aus einer Monopoleigenschaft des Grundbesitzers, sondern nur bestimmte Bodenlagen besitzen die Möglichkeit, eine Grundrente abzuwerfen. So ist „Rente stets der Unterschied zwischen den Reinerträgen zweier gleicher Mengen von Kapital und Arbeit“ [81]). Diese Theorie hat Ricardo auf einer erdachten Besiedelung des Landes aufgebaut. Er nimmt an: In einem Lande, in dem bei der Besiedelung reiche und fruchtbare Grundstücke im Überfluß vorhanden sind, von denen nur ein kleiner Teil zur Bedürfnisbefriedigung der Bewohner gebraucht wird, wird überhaupt keine Rente entstehen; daß bei einer Besiedelung immer der Boden erster Klasse zuerst in Besitz genommen werden würde, setzt er dabei voraus. „Sobald aber infolge des Fortschreitens der Gesellschaft Boden und Fruchtbarkeit zweiten Grades zum Anbau genommen wird, so beginnt die Rente unmittelbar auf jenem erster Güte, und der Betrag dieser Rente richtet sich nach dem Unterschiede der Beschaffenheiten dieser zweierlei Bodenarten. Sobald Boden dritter Klasse angebaut wird, so beginnt die Rente der zweiten usw. Zugleich aber wird die Rente vom Boden erster Klasse steigen, denn sie muß immer über der zweiten Klasse stehen, nach dem Unterschiede zwischen den Erzeugnissen, welche sie bei einer gegebenen Menge von Arbeit und Kapital liefern. . . .“ [82]).

Ricardo führt also die Entstehung der Grundrente auf die Begrenztheit des nach Fruchtbarkeit und Lage bevorzugten

80) Grundgesetze der Volkswirtschaft und Besteuerung, übers. v. Baumstark. 2. Aufl., 1877, S. 40.
81) Ebenda S. 45.
82) Ebenda S. 43.

Bodens und auf die kostensparenden Eigenschaften der besseren Bodenlagen gegenüber den schlechteren zurück. Die Ricardosche Grundrente ist also im wesentlichen eine Differentialrente der bevorzugten Lagen.

Diese Theorie der Grundrente gilt nun nicht nur für den landwirtschaftlichen, sondern im weiteren Sinne auch für den städtischen Grund und Boden. Auf dem Lande bestimmen die Erträge aus den landwirtschaftlichen Erzeugnissen die Höhe der Grundrente, in der Stadt die Erträge aus den Mieten. Was auf dem Lande die größere Fruchtbarkeit ist, ist in der Stadt die bevorzugte Lage [83]).

Die Frage, ob die städtische Grundrente als Monopolrente oder als Differentialrente im Sinne Ricardos aufzufassen sei, wird von der Wissenschaft verschieden ausgelegt. Adam Smith, dem in neuerer Zeit Eberstadt [84]) und die Bodenreformer gefolgt sind, betonte schon vor Ricardo den Charakter der reinen Monopolrente. Die Höhe des Hauszinses rühre vor allem von der teuren Grundrente her, da jeder Eigentümer als Monopolist auftrete [85]). Mangoldt dagegen glaubt, daß die Grundrente dadurch entstanden ist, daß sich die Besitzer des an die Stadt sich zunächst anschließenden „schmalen Randes" in einer monopolähnlichen Stellung gegenüber der Nachfrage befinden [86]).

Die Theorie der reinen Monopolrente dürfte aber der städtischen Grundrente nicht gerecht werden, da man nur dann von einer Monopolstellung sprechen kann, wenn die Konkurrenz der weiter draußen gelegenen Grundstücke etwa durch einen Zusammenschluß aller Bodenbesitzer im Stadterweiterungsgebiet

83) Naumann, Miete und Grundrente. Zeitschr. f. Volksw., Soz.-Pol. u. Verw., 18. Bd., 1909, S. 145. — Weber, Boden und Wohnung. 1908, S. 22.

84) Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau. 1907, S. 17.

85) Smith, Der Reichtum der Nationen, übers. v. Stirner. 1910, I. Buch, S. 164.

86) a. a. O. S. 232 ff.

oder durch allerlei fehlerhafte Verwaltungsmaßnahmen, wie z. B. ungenügende Erschließung der Außengelände, Mangel anbaufähiger Straßen oder zu weitgehende Baubeschränkung ausgeschaltet ist. Eine Kartellbildung ist aber infolge der oft ungemeinen Zersplitterung des Grundbesitzes im Stadtvorgelände und der großen Zahl der Besitzer von Baustellen am schmalen Rande unmöglich. Die Interessen der Bodenbesitzer gehen außerdem wegen der ganz verschiedenartigen Beschaffenheit ihrer Grundstücke so weit auseinander, daß zwischen ihnen stets ein Konkurrenzverhältnis bestehen bleiben wird [87]). Eine Monopoleigenschaft des Bodens kann schließlich schon aus dem Grunde nicht vorliegen, weil das Angebot von Bauland in seiner Gesamtheit durch Umwandlung weiteren Ackerbodens, durch eine großzügige Verkehrspolitik oder durch eine höhere Intensität der Bebauung nahezu beliebig vermehrt werden kann [88]).

Trotzdem kann man in den meisten Städten doch von der Bildung eines „schmalen Randes" sprechen, da die Stadterweiterung in der Regel so erfolgt, daß sich unmittelbar an die äußere Grenze der bebauten Zone Jahr für Jahr ein neuer Ring von Häusern ansetzt, so daß die Bebauung im großen und ganzen in konzentrischen Kreisen von innen nach außen fortschreitet. Für die bevorzugte Lage der hart an der Peripherie gelegenen Grundstücke sind aber nicht die Monopolstellung der Besitzer des schmalen Randes oder die Umklammerung von Spekulanten verantwortlich zu machen, sondern das Fehlen geeigneter Verkehrsmittel und die dadurch hervorgerufene Vorliebe der städtischen Bevölkerung, möglichst nahe am Zentrum, an dem Geschäftsviertel der Stadt, zu wohnen. Dieser Umstand hat zu der räumlichen Zusammendrängung der Bevölkerung und der hohen Bebauungsintensität im Innern der Stadt geführt und damit aller-

87) Pohle, Die Wohnungsfrage. 1920, Bd. II, S. 28/29.

88) Möller, Wohnungsnot und Grundrente. Conrads Jahrb. Bd. XXIII, 1902, S. 33. — Vgl. auch Spangenberg Das Problem der Wohnungsmiete und das neue Preußische Wohnungsgesetz. Greifsw. Diss. 1920.

dings ein Monopol des bereits bebauten innenstädtischen Bodens geschaffen, da gleichwertiger Ersatz in den Außengeländen nicht vorhanden war.

Die Bedeutung der Lage des Wohnbodens hat schon J. H. v. Thünen[89]), der klassische Begründer der landwirtschaftlichen Lagengrundrententheorie, erkannt. Er sah in der Arbeitsersparnis, der größeren Bequemlichkeit und der Verminderung des Zeitverlustes bei der Bestreitung der Geschäfte die Ursache der Grundrentenbildung. Von Ricardos Auffassung unterscheidet sich die Thünensche Theorie nur insofern, als jener das Hauptgewicht auf die natürliche Fruchtbarkeit des Bodens legt, dieser die Rente der Lage, das Verhältnis des Produktionsortes zum Marktort, in den Mittelpunkt seiner Betrachtung rückt. Eine monopolartige Rente wird nur in besonderen Fällen wirtschaftlicher Abhängigkeit als verstärkender Faktor zur Differentialrente hinzutreten. Man kommt dadurch der Auffassung von C. J. Fuchs[90]) nahe, der die Zuspitzung des Gegensatzes auf die Frage, ob die städtische Grundrente Differential- oder Monopolrente sei, grundsätzlich verwirft und statt dessen die Frage dahin gestellt wissen will, ob ausschließlich Differentialrente, oder Differential- und Monopolrente vereinigt vorkommen.

Während die Lagenrente somit eine durchaus natürliche Erscheinung darstellt, bildet die Monopolrente eine oft recht schädliche Zugabe zu derselben. An der Bildung dieser Monopolrente sind nun, im Gegensatz zu der häufig vertretenen Ansicht der Bodenreformer, nicht, wie später gezeigt werden soll, die Machenschaften der gewerbsmäßigen Spekulation schuld, sondern neben der Spekulation des einzelnen privaten Urbesitzers sehr häufig die Stadtverwaltungen selber, die aus Ersparnisrücksichten den Ausbau des Straßennetzes im Stadterweiterungsgebiet nicht

89) Der isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie. ed. H. Waentig. 1910, S. 23.

90) Ueber städtische Bodenrente und Bodenspekulation. Arch. f. Sozialwissenschaft u. Sozialpolitik. XXIII. Bd., 1906, S. 735.

allzu sehr beschleunigen oder gar infolge ihres noch unfertigen Bebauungsplanes die Bauerlaubnis möglichst lange hinausschieben. Aus denselben Gründen zögern die Stadtverwaltungen auch mit der Erweiterung ihres Wasserleitungs-, Gas- und Starkstromnetzes, da sich dieselbe meist erst dann rentiert, wenn eine Straße bereits fertig bebaut ist. Durch diese mangelhafte Stadterweiterungs- und Verkehrspolitik kann leicht das Angebot an baureifen Grundstücken im Verhältnis zur Nachfrage so gering werden, daß die Besitzer der Baustellen tatsächlich eine Monopolstellung erlangen[91]).

Hier darf nun nicht übersehen werden, daß der Zurückhaltung der Stadtverwaltungen bei der Stadterweiterung andere starke Kräfte entgegenstehen, die gerade nach der entgegengesetzten Richtung ziehen. Die Interessen der gewerbsmäßigen Bodenspekulanten fordern eine Politik nicht des verlangsamten, sondern des möglichst beschleunigten Straßenbaues, weil das von der Spekulation erworbene Gelände erst dann wertvoll wird, wenn es durch Straßen erschlossen ist. Der Spekulant hat mit dem Ankauf ein außerordentliches Risiko auf sich genommen, da er nicht wissen kann, in welcher Richtung und Schnelligkeit die Stadterweiterung fortschreitet. Er wird daher, um dasselbe in möglichst engen Grenzen zu halten, den Ankauf und die Aufschließung weiteren Baugeländes eifrig betreiben. Es liegt nun im Interesse eines jeden Spekulanten, die erworbenen und baureif gemachten Grundstücke möglichst bald durch Wiederverkauf der Bebauung zuzuführen, um seine Zinsenverluste nicht allzu hoch anschwellen zu lassen und sich von dem übernommenen Risiko zu befreien. Der Zinsverlust aber erreicht schnell eine beträchtliche Höhe, der der Verkaufspreis natürlich entsprechend folgen muß. Die landläufige Auffassung, daß der Spekulant bei jedem Verkauf einen beliebigen Gewinn aufschlagen kann, übersieht die Tatsache, daß jedem Spekulanten, der möglichst hoch verkaufen will, ein anderer Spekulant oder Bauunternehmer gegenübersteht,

91) Pohle, a. a. O. S. 30/31. Gemünd, a. a. O. S. 131.

der den Wunsch hat, möglichst billig einzukaufen. Jeder Käufer rechnet auf das weitere Steigen der Grundrente, mit der unter sonst gleichen Umständen auch der Bodenpreis wachsen muß [92]).

Dieser Preissteigerungsprozeß findet sein natürliches Ende in dem kapitalisierten Mietertrag aus dem zu erbauenden Hause. Dieser aber richtet sich nach der Lage des Hauses, der Größe und Ausstattung der Wohnung, nach der Nachfrage und anderen Faktoren. Die Erscheinung, daß die Grundstückspreise gelegentlich über dem zunächst zu erzielenden Mietsertragswert eines Hauses stehen, erklärt Pohle [93]) dadurch, daß der hohe Bodenpreis auf einer Vorwegnahme, einer Diskontierung der Werte beruhe, die durch den künftigen Gang der baulichen Entwicklung der Stadt aller Voraussicht nach entstehen werden. Schreitet nun die Bebauung weiter vor, so rückt das neuerbaute Wohnhaus immer weiter stadteinwärts in günstigere Lage zum Stadtzentrum oder zu den Verkehrsanlagen. Der dadurch steigende Wohnwert erhöht gleichzeitig auch den Mietzins des erwähnten Hauses. So erklärt sich die außerordentliche Steigerung der Bodenwerte in den besten Lagen der Städte als eine durchaus natürliche Erscheinung, weil sie ohne weiteres durch Einrichtung und Vermietung geeigneter Geschäftsräume zu entsprechender Verzinsung gebracht werden kann [94]).

Die vorstehenden Ausführungen dürften zur Genüge beweisen, daß die städtische Grundrente auf ganz natürlichem Wege durch die Differenz aus dem landwirtschaftlichen Ertragswert und dem Mietertragswert zustande gekommen ist [95]) und daß sie vom Stadtinnern, dem Punkte ihrer höchsten Erhebung, ihren Ursprung nimmt [96]). Pohle hat die natürliche Wertbildung des Bodens mit folgenden Worten gekennzeichnet [97]): „In einer

92) Pohle, a. a. O. S. 47.

93) Ders. S. 48.

94) Ders. S. 40/41.

95) Weber, Ueber Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt. 1904, S. 57.

96) Gemünd, a. a. O. S. 131.

97) Bericht des Frankfurter Wohnungskongresses. 1905, S. 171.

Stadt, deren Einwohnerzahl fortwährend wächst, und in der daher vor allem im Stadtinnern die Besiedlungsdichtigkeit zunimmt, ist das Anwachsen der Bodenwerte eine durchaus natürliche und notwendige Erscheinung, zu deren Erklärung es in keiner Weise des Heranziehens der Bodenspekulation bedarf. Bewirkt wird die Steigerung der Bodenwerte durch die Konkurrenz, die sich die anwachsende Menschenzahl um den Besitz des Bodens macht." Hieraus folgt ohne weiteres, daß die Wertsteigerung des Bodens stets das primäre Element ist, welches die Spekulation als Folge oder Begleiterscheinung nach sich zieht. Diese selbst sucht die günstige Konjunktur soweit als möglich für sich auszunutzen, aber sie ruft nicht die Wertsteigerung hervor.

Durch die oft fehlerhafte und übertriebene Beurteilung der Gewinne von Terrainunternehmungen, vornehmlich infolge der bodenreformerischen Propaganda, haben sich die Öffentlichkeit und häufig auch die Stadtverwaltungen auf einen geradezu feindlichen Standpunkt diesen gegenübergestellt. Das ist sehr zu bedauern, da sich gerade die Initiative der gewerbsmäßigen Bauunternehmung, die unausgesetzt in ihrem eigensten Interesse die Entwicklung der Stadt vorwärts zu treiben sucht, nicht nur als nützlich für die Allgemeinheit, sondern sogar als nötig und unentbehrlich erwiesen hat. Es wird vielfach für einen grundsätzlichen Fehler jeder Verwaltungs- und Bodenpolitik gehalten, diese schöpferische Tätigkeit der Bodenspekulation zu hindern oder lahm zu legen [98]).

Im Erweiterungsgebiet der Stadt Greifswald liegen nun ganz besondere Verhältnisse vor, die die private Stadterweiterung fast völlig ausschließen. Im Gegensatz zu anderen Städten dehnt sich Greifswald fast nur auf einem Viertel seines Umfanges aus. Die Eisenbahnlinie, der Ryckfluß und sumpfige Niederungen verhindern ein Wachstum nach Westen und Norden, während die Verkehrslinie des Ryck mit den zukunftsreichen Orten Wieck und

98) Pohle, a. a. O. S. 32. Weber, Boden und Wohnung. 1908, S. 46. Gemünd, a. a. O. S. 157. — Derselbe, Die Kommunen als Grundbesitzerinnen. 1914, S. 50.

Eldena, sowie günstige Boden- und Entwässerungsverhältnisse die Erweiterung der Stadt nach Osten und Südosten fördern. Das dortige Gelände ist aber schon größtenteils im Besitz der Gemeinde oder, soweit es noch in Privathand ist, derartig zerstückelt, daß es für die Tätigkeit eines Spekulationsunternehmens völlig ungeeignet ist. Größere zusammenhängende Grundstücke, auf welche die Spekulation ihr großes Risiko verteilen könnte, fehlen hier völlig. Für die Greifswalder Verhältnisse kommt somit in erster Linie die öffentliche, d. h. die von der Stadt selber betriebene Stadterweiterung in Betracht.

Ziel der öffentlichen Stadterweiterungspolitik muß es sein, Stadtviertel zu schaffen, die den heutigen Anforderungen der Gesundheitspflege und Sozialpolitik entsprechen. In dem Maße aber, in dem die Berücksichtigung dieser Interessen bei Ausbau der Stadt in den Vordergrund gerückt wird, ergibt sich für die Verwaltung derselben immer mehr die Notwendigkeit, in die an sich freie Verfügungsgewalt des einzelnen privaten Grundbesitzers einzugreifen und ihm durch die Baupolizeivorschriften allerlei Beschränkungen derselben aufzuerlegen. Allerdings darf die Stadtbehörde nie vergessen, daß die Baukosten der Wohnhäuser bei erhöhten hygienischen Ansprüchen erheblich steigen. Durch Überspannung ihrer Forderungen kann die Stadtverwaltung nicht nur preisverteuernd auf die Mieten wirken, sondern sogar die ganze Wohnungsproduktion hemmend beeinflussen. Damit würde sie gerade die Gefahr heraufbeschwören, die sie bekämpfen will. Die Baupolizeivorschriften dürfen daher ein gewisses Maß nicht überschreiten und auf allgemeine, beim Bau der Häuser zu beachtende Richtlinien beschränkt bleiben.

Im Laufe der Entwicklung unserer Städte hat sich aber gezeigt, daß diese oft recht schematischen Bestimmungen wohl für die Durchbildung des einzelnen Hauses, nicht aber zur Erzielung eines einheitlichen und harmonischen Stadtbildes ausreichen, daß vielmehr der Willkür des privaten Grundbesitzers noch viel überlassen bleibt, was die guten Absichten der Stadtverwaltung bei

der Aufstellung ihres Stadterweiterungsplanes stören und ernstlich gefährden kann [99]).

Der große Gemeindegrundbesitz in der Stadtfeldmark hilft nun der Stadtverwaltung verhältnismäßig leicht über diese Schwierigkeiten hinweg und läßt ihr freie Hand bei der Aufstellung der Bebauungspläne. Durch die Bereitstellung von größeren zusammenhängenden Flächen kann die Stadt die Niederlassung von gewerblichen und individuellen Unternehmungen fördern. Den hygienischen und sozialpolitischen Anforderungen vermag sie durch die Trennung von Industrie- und Wohnvierteln, durch die Anlage größerer Parkflächen, Promenaden, Spiel- und Sportplätze, sowie durch die preiswerte Hergabe von Bauland an gemeinnützige Siedelungsunternehmungen gerecht zu werden. Für ihren eigenen Bedarf, wie Verwaltungsgebäude, Schulen, Theater, Museen und ihre eigenen Betriebe, z. B. Gas- und Elektrizitätswerke, Schlachthäuser, Viehhöfe, Markt- und Kühlhallen, aber auch für Universitätsgebäude, Postanstalten usw. kann die Stadt die jeweils geeignetsten Plätze aussuchen. Die Schaffung geeignter Verkehrsstraßen und Verkehrslinien, mag die Gemeinde sie nun selbst betreiben, oder andern überlassen, überhaupt die ganze bedeutsame Erschließung der Außengelände ist um so wirksamer und ohne allzu große, finanzielle Opfer möglich, wenn die Stadt hier selbst größere Teile der Bodenfläche in eigenem Besitz hat, über die sie ohne Rücksicht auf entgegenstehende private Interessen und ohne langwierige und kostspielige Enteignungen frei verfügen kann.

Ein weiteres wichtiges Ziel, das die Stadt mit ihrer Bodenpolitik verfolgen kann, ist die Beeinflussung der Wohnungsproduktion. Sie kann nicht nur ihren Landbesitz dazu benutzen, das Angebot von Baustellen, wenn es knapp zu werden droht, wieder auf normale Höhe zu bringen, sie kann auch die Schaffung einwandfreier und doch preiswerter Wohnungen durch Eigenbau von Musterwohnhäusern für die städtischen Beamten und Arbeiter

99) Gemünd, Die Kommunen . . ., a. a. O. S. 67.

oder durch besondere, an den Verkauf der Grundstücke gebundene Bauvorschriften fördern und auf diesem Wege zu einem harmonisch wirkenden Stadtbilde beitragen.

Endlich vermag die Stadtgemeinde durch ihre monopolartige Stellung die für die Allgemeinheit nur schädliche Spekulation des einzelnen privaten Grundbesitzers, dem oft an dem Verkauf seines Grundstücks nichts gelegen ist, zu unterdrücken. Gleichzeitig sichert sie sich die Wertsteigerung des Bodens, die eine naturgemäße Folge ihrer fortschreitenden Entwicklung ist, ohne dazu besonderer Wertzuwachssteuern zu bedürfen, die zweifellos eine verteuernde Wirkung auf den Grundstücksmarkt ausüben und letzten Endes auch die Wohnungsmieten beeinflussen können [100]). Durch gerichtliche Eintragung des Vorkaufs- oder Wiederkaufsrechts kann sie sich außerdem für alle Zeit die steigende Grundrente vorbehalten, die sie durch Vermittlung des Grundstücksfonds wiederum ihrer Bodenpolitik nutzbar machen kann.

Die Stadtverwaltung von Greifswald ist in voller Würdigung der hohen Bedeutung, die die Feldmark als Stadterweiterungsgebiet für sie hat, seit Jahren bemüht, ihren dortigen Grundbesitz durch freihändigen Ankauf zu vermehren. Die folgende Tabelle zeigt die Zunahme des städtischen Grundbesitzes in der Stadtfeldmark im Laufe der letzten Jahrzehnte.

Jahr	Größe in ha	%
1886 [101])	760	42
1910 [102])	885	49
1913 [103])	968	56
1920	1256	70

Zur Vermehrung ihres Grundbesitzes stehen der Stadt Greifswald neben dem freihändigen Erwerb nur beschränkte öffentlich-

100) Weber, Boden und Wohnung. 1908, S. 110.
101) Holst, a. a. O. Anl. X.
102) Helfritz, a. a. O. S. 174.
103) Akten d. M. 57,39.

rechtliche Mittel zur Verfügung. Eine Enteignung ist nach Maßgabe des Gesetzes nur aus Gründen des „öffentlichen Wohls" zur Erlangung des erforderlichen „Straßenlandes" möglich [104]). Der von Mangoldt [105]) empfohlene Gedanke, das Gelände des Stadterweiterungsgebiets unter Zugrundelegung einer besonderen „Stadterweiterungstaxe" zu enteignen, dürfte mit dem in der Verfassung zugesicherten Schutz des Privateigentums nicht vereinbar sein. Enteignungen auf Grund der bestehenden Bestimmungen würden aber, in größerem Umfange durchgeführt, der Stadt ungeheure Summen kosten. Sie werden stets daher nur eine letzte Notmaßnahme bleiben können [106]). Dagegen hat sich der Vorratkauf von Grundbesitz in der Nähe der Stadt überall als der geeignetste Weg bewährt. Dabei darf sich die Stadtverwaltung nicht allein nach der augenblicklichen Rentabilität des angekauften Grundstücks richten, sondern muß sich vor allem vor Augen halten, daß der Wert des Bodens von Jahr zu Jahr steigt, und selbst bei verhältnismäßig teurem Einkauf bald in den Preis hineinwachsen wird. Eine verkehrte Politik wäre es, einfach wahllos alles das zusammenzukaufen, was gerade irgendwo billig zu haben ist. Es ist von vornherein wahrscheinlich, daß die Stadt dabei meist minderwertigen und für ihre Zwecke wenig geeigneten Boden erwerben würde. Vielmehr kommt es darauf an, ihn dort zu kaufen, wo er später benötigt wird. Sehr wichtig ist es auch, daß die Stadt auf eine Zusammenlegung und Abrundung ihres Besitzes bedacht ist [107]).

Alles das macht den Bodenankauf zu einer recht schwierigen und verantwortungsvollen Angelegenheit für die Stadtverwaltung. Da dieselbe im Interesse eines möglichst billigen Einkaufes möglichst frühzeitig kaufen muß, so wird sie in den meisten Fällen, selbst wenn der Bebauungsplan für die betreffende Gegend schon

104) Enteignungsgesetz vom 11. April 1874.
105) a. a. O. S. 462 und 475 ff.
106) Ders., S. 478.
107) Gemünd, Die Grundlagen ... a. a. O. S. 263. Pohle, a. a. O. S. 60 ff.

festgelegt ist, noch keineswegs übersehen können, wie viele Grundstücke sie dort später für sich benötigt. Sie muß also auf alle Fälle im Interesse einer genügenden Auswahl erheblich mehr kaufen, als sie voraussichtlich nötig hat. Oft wird sich später auch die Spekulation der Bodenankaufspolitik hemmend in den Weg stellen. Selbst wenn die Stadtverwaltung alle ihren Grundstückshandel betreffenden Pläne möglichst geheim hält, kann es nicht ausbleiben, daß die betreffenden Grundbesitzer sehr bald deren Absichten herausfühlen und im Bewußtsein, daß die Stadt auf ihr Grundstück angewiesen ist, häufig maßlose Preisforderungen stellen [108]).

Die Stadt Greifswald hat dank ihrer großzügigen und zielbewußten Bodenankaufspolitik in der Stadtfeldmark diese Schwierigkeiten verhältnismäßig leicht überwunden. Kaum ein Fünftel der Stadtfeldmark befindet sich noch in Privathänden. Aufgabe der Stadtverwaltung ist es nun, ihren umfangreichen Grundbesitz in der Feldmark im stadtwirtschaftlich besten Sinne zu verwerten. Zunächst wird es sich darum handeln, durch Zusammenlegung aller einem Besitzer gehörenden Parzellen größere Teilstücke zu schaffen, die sich leicht und rationell bewirtschaften lassen [109]). Dann aber werden die Stadtbehörden darauf bedacht sein müssen, eine umsichtige und planmäßige Stadterweiterungspolitik zu treiben, um die Wohnungsproduktion zu fördern und die Bildung der Monopolgrundrente zu verhindern. Dazu gehört in erster Linie die rechtzeitige und großzügige Aufstellung des Bebauungsplanes, die Durchführung einer entsprechenden Verkehrspolitik durch Zweckviertelanlage, richtige Straßenführung usw., ferner die zweckmäßige und schöne Ausgestaltung der einzelnen Wohngegenden durch richtige Baublockanlage, gute Innenverbauung, Vermeidung unnötig breiter Straßen und vorteilhafte Bauordnungen [110]). Die Stadterweiterungspolitik muß eine

108) Gemünd, Die Grundlagen . . . a. a. O. S. 271 ff.

109) Vgl. oben S. 79/80.

110) Schafarik, Das Kriegerheimstättenproblem im Verhältnis zur Wohnungs- und Bauordnungsfrage. 1919, S. 47/48.

rationelle Dezentralisation der Stadtanlage bezwecken, d. h. eine Fortführung des Flachbaues unter Wahrung einer gesunden Wohnungsdichte, ohne auf der einen Seite in den für heutige Verhältnisse im allgemeinen zu teuren Einfamilienhausbau, auf der andern Seite in das unhygienische und unsoziale Mietskasernensystem zu verfallen [111]). Neben dieser Stadterweiterungspolitik im engeren Sinne, die eine zentrifugale Richtung hat, muß aber auch eine solche im weiteren Sinne in meist zentripetaler Richtung nebenhergehen, nämlich die planmäßige Durchführung der inneren Kolonisation auf der Stadtfeldmark.

Die innere Kolonisation hat sich mit ihrer segensreichen Wirkung auf die Landbevölkerung längst als das einzig wirksame Mittel erwiesen zur Erhaltung der Landwirtschaft treibenden Teile unseres Volkes als des für sein künftiges Leben und Wirken notwendigen Grundstammes. Gerade in dem Vorgelände der Städte bildet der kleine Bauer den denkbar besten Übergang zwischen Stadt- und Landbevölkerung. Man muß daher sowohl vom Standpunkte der inneren Kolonisation, wie von dem der städtischen Boden- und Wirtschaftspolitik mit allen Mitteln darauf drängen, daß gerade rings um die Städte eine Kranzsiedlung mit Bauern stattfindet [112]). Der Vorteil für beide liegt auf der Hand. Für den Bauern bildet die Stadt den natürlichen, nächstliegenden und für seine Verhältnisse allein erwünschten Absatzmarkt; ihr steigender Bedarf ist sein fester Rückhalt, ihre Nähe seine beste Stütze in mechanischen, technischen und wirtschaftlichen Bedürfnissen. Für die Stadt bietet ein derartiger Kranz vieler leistungsfähiger, aber doch auf sie angewiesener Landbewohner gesamtwirtschaftlich eine Fülle dauernder Nachfrage jeglicher Art und umgekehrt die beste Darbietung der notwendigen Bodenerzeugnisse. Die vielfachen Klagen kleinerer Städte, daß ihnen die Ausdehnung der Verkehrsnetze nur Schaden brächte durch Ablenkung

111) Pohle, a. a. O. Bd. I, S. 96.

112) Vgl. Heymann, Innere Kolonisation im Landkreise Greifswald. Greifsw. Diss. 1920. Vosberg, Ansiedlungspolitik und Städteentwicklung. Archiv f. innere Kolonisat., Bd. II, 1910. S. 106. Akt. d. M. 69,34.

der ländlichen Angebote und Nachfragen nach den Großstädten, führen in einer der Hauptwurzeln auf den Mangel kleiner Kranzsiedlungen zurück, durch die derartige Nachteile ausgeschaltet würden.

Für die Besiedelung der Greifswalder Stadtfeldmark liegen nun die Vorbedingungen insofern günstig, als die erforderlichen Wirtschaftsgehöfte bereits vielfach an den Ausfallstraßen vor der Stadt vorhanden sind. Hemmend wirkte vor dem Kriege allein die unzweckmäßige Besitzverteilung der Stadtäcker. Seit dem Inkrafttreten des neuen Umsiedlungsgesetzes ist die Stadtverwaltung in der Lage, die Besitzverteilung so einzurichten, daß nach Möglichkeit jeder Ackerbürger seinen Acker sozusagen vor der Tür liegen hat. Allerdings wird die Neueinteilung stets Rücksicht auf die Stadterweiterung und die durch die Bebauungspläne gegebenen Linien nehmen müssen. Aus diesem Grunde können auch bei weiterer Durchführung der Besiedelung die neuanzulegenden Wirtschaftshöfe nicht nach den jeweils günstigsten Bodenbedingungen über die Feldmark verteilt werden. Es war daher geplant, im äußeren Teil des Stadtfeldes, also in der Nähe der angrenzenden Landgüter, einen zweiten Kranz von Siedelungen zu schaffen, um so den Stadterweiterungsplänen kein Hindernis in den Weg zu legen. Für diese Außengehöfte war die Form des Rentengutes vorgesehen. Die große bodenpolitische Bedeutung der Rentengüter liegt weniger in der dauernden dinglichen Rente, die ja mit Genehmigung der Stadt bis auf ein Mindestmaß herabgesetzt werden kann [113]), sondern in der Möglichkeit, für die Stadt ein jedem Eigentümer gegenüber wirkendes Wiederkaufsrecht zu vereinbaren und im Grundbuche eintragen zu lassen, das selbst dann fortbesteht, wenn etwa die Rente später ganz getilgt wird.

Die Kriegsverhältnisse, insonderheit die hohen Baukosten, stellen nun der Ausführung dieser Pläne leider fast unüberwindliche Hindernisse in den Weg. Trotzdem hat die Stadtverwaltung, in richtiger Erkenntnis des hohen Wertes, den die Besiedlung der

113) Preuß. Ausf.-Ges. zum BGB. v. 20. Sept. 1899 Art. 29.

Stadtfeldmark jetzt auch für die Lösung der Wohnungsfrage hat, den Bau von Wirtschaftsheimstätten selber in die Hand genommen. Zunächst sind an der Wolgaster Chaussee zwanzig derartige Heimstätten mit je 25 ar Land errichtet worden, die von der Stadt vermietet werden. Das Ackerland hat die Stadtverwaltung in Händen behalten, weil es für die Erweiterung des längs des Rycks vorgesehenen Industriegeländes in Betracht kommen kann.

Die Vergebung des Ackerlandes erfolgt hier, wie in der ganzen Feldmark, auf dem Wege der Verpachtung. Dieselbe stellt nicht nur die finanziell notwendige Nutzung harrenden Baulandes dar, sondern dient vor allem wieder dazu, den weniger Bemittelten und denjenigen, die keine Hausgärten zur Verfügung haben, einen gewissen Ersatz zu schaffen, der gesundheitlich wie wirtschaftlich von hoher Bedeutung ist. Eine besondere Beachtung verdienen an dieser Stelle die Bestrebungen des Greifswalder Schrebergartenvereins und der Obstbausiedlungsgenossenschaft, die beide ähnliche wirtschaftliche und sozialpolitische Ziele verfolgen [114]). Der Schrebergartenverein hat 10,5 ha Ackerboden und 3,1 ha Kartoffelland südlich des Kleinbahnhofes auf 36 Jahre gepachtet, die er in 282 Gärten und 100 Kartoffelschlägen bewirtschaftet. Die Anlage dieser Laubenkolonie ist ausschließlich von den Vereinsmitgliedern in gemeinschaftlicher Arbeit geschaffen worden, und es macht gewiß Freude, den Arbeiter neben dem Beamten und Handwerker, den Institutsdiener neben dem Geheimrat in friedlichem Wettbewerb zu sehen, die schönste Laube, die größten Kürbisse und das meiste Obst zu haben. Leider ist die Ausdehnungsmöglichkeit der Kolonie infolge der widrigen Grundbesitzverhältnisse in den angrenzenden Teilen der Stadtfeldmark äußerst beschränkt. Die Stadt sollte daher kein Mittel unversucht lassen, die gesunde Gartenheimstättenbewegung nach Kräften zu fördern.

Der Obstbausiedlungsgenossenschaft hat die Stadtverwaltung zunächst 21,75 ha Land an der verlängerten Feldstraße auf 1 Jahr

114) Akten d. M. 65,40 und die diesbezüglichen Laufakten des des Magistrats.

in Pacht gegeben, ihr aber schon für die nächste Zeit den Verkauf dieses und vielleicht auch weiteren Geländes in Aussicht gestellt. Die Genossenschaft hat dasselbe in 85 Stellen zu etwa je 2500 qm an ihre Mitglieder verteilt, auf denen diese eine Obstpflanzung anlegen müssen und sich eine Heimstätte in Form eines Kleinhauses schaffen können. Zur Herabdrückung der Anliegerkosten sollen an Stelle der vorgesehenen Straßen zunächst nur 4—6 Meter breite Wege geschaffen und der Anschluß an das städtische Wasserleitungs-, Kanal- und Gasrohrnetz noch zurückgestellt werden [115]).

Die Bedeutung dieser Siedlungsgenossenschaft kann nicht hoch genug gewertet werden. Der Bau der Heimstätten wird nicht nur zur Linderung der drückenden Wohnungsnot beitragen, sondern auch den minderbemittelten Schichten der Bevölkerung die Möglichkeit eröffnen, sich ein eigenes Heim zu schaffen und sich aus ihrer Gartenwirtschaft zum Teil zu ernähren. Außerdem wird ein derartiges Siedlungsunternehmen auf genossenschaftlicher Basis zweifellos zur Überwindung sozialer Gegensätze beitragen [116]). Die Stadtverwaltung sollte daher den Wünschen der Siedler möglichst entgegenkommen, um dadurch deren Baulust wachzuhalten. Die ganze Form der Unternehmung dürfte ihr genügende Bürgschaft bieten, daß nicht private Spekulation, sondern gemeinnützige Interessen die Verwertung des Geländes bestimmen werden.

Die Art der Vergebung der Baugrundstücke seitens der Stadt ist noch nicht endgültig geregelt. Es wäre zu wünschen, daß die Stadtverwaltung alle kleinlichen Bedenken zurückstellt und das Gelände als Ganzes der Genossenschaft zur Verfügung stellt, da

115) Die Unterlagen für die beiden vorstehenden Abschnitte sind mir in dankenswerter Weise von Herrn Gymn.-Lehrer Krause, dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats der Genossenschaft und des Gartenausschusses des Schrebergartenvereins zur Verfügung gestellt worden.

116) Ueber die Bedeutung der Siedlungsbaugenossenschaften gerade für die heutige Zeit vgl. Albrecht, Die Wohnungswirtschaft nach dem Kriege. Schmollers Jahrb, 44. Jahrg., Heft 3, 1920. Desgl. Schafarik, a. a. O.

sonst die Einheitlichkeit des Unternehmens, an der auch der Stadt gelegen sein muß, leicht beeinträchtigt werden könnte. Falls der Bebauungsplan in der in Frage kommenden Gegend schon endgültig festgelegt ist, sollte die Stadtverwaltung kein Bedenken tragen, das Gelände an die Genossenschaft zu verkaufen. Durch Eintragung im Grundbuche [117]) kann sie sich ein dauerndes Wiederkaufsrecht am Boden sichern, und da ihr somit derselbe sicher ist, auch die Abzahlung des Kaufpreises dem Käufer so günstig gestalten, wie es ihr noch gerade möglich ist. Dadurch aber, daß die Stadtverwaltung der Genossenschaft durch den Verkauf des Geländes freiere Hand gewährt, kann sie nur zur Belebung der Bautätigkeit und zur Förderung der Obstbausiedelung beitragen.

So bedeutsam die Besiedlung der Stadtfeldmark für die Verwertung des Gemeindegrundbesitzes ist, so wenig darf aber die finanzielle Seite der städtischen Bodenpolitik vernachlässigt werden. Die Pacht- oder Mieterträge werden schwerlich jemals die großen Kosten des angekauften Grundbesitzes decken können. Eine günstige Wirkung auf die Kommunalfinanzen wird sich nur dann erzielen lassen, wenn die Stadtverwaltung sich nicht aus „ethischen" oder „sozialpolitischen" Erwägungen abhalten läßt, wenigstens den größten Teil der für die Stadterweiterung von ihr nicht mehr benötigten Grundstücke rechtzeitig unter Eintragung des Vor- oder Wiederkaufsrechts zu normalen Preisen wieder zu verkaufen. Solange sie also für ein genügendes Angebot an guten und preiswerten Bauplätzen Sorge trägt, wird auch die Befürchtung Webers [118]), daß die öffentliche Stadterweiterung infolge der oft schwerfälligen Organisation und Abhängigkeit der betreffenden Behörden nur hemmend auf die Wohnungsproduktion wirken könne, hinfällig. Wenn die Stadtverwaltung dagegen ihre baufertigen Grundstücke lieber brach und unverzinst liegen läßt, um sie nicht wieder der Spekulation auszuliefern, steht der Wertzuwachs nur auf dem Papier. Erst

117) BGB. §§ 883, 888.

118) Boden und Wohnung. 1908, S. 115 ff.

wenn dieser zur richtigen Zeit realisiert wird, hat die Allgemeinheit einen, wenn auch nur finanziellen Gewinn davon, der sich dann aber durch den Grundstücksfonds nutzbringend verwerten läßt. Selbstverständlich darf die Stadtverwaltung sich auch nicht durch günstige Erfolge verleiten lassen, über das Ziel hinauszuschießen und nur Grundstücke zu kaufen, um sie zu möglichst hohen Preisen wieder zu verkaufen. Sie würde damit nur den Boden verteuern und in letzter Linie sich selbst schädigen. Ebenso gefährlich wird es für sie sein, durch ihre Überlegenheit die private Konkurrenz völlig auszuschalten und sich ein förmliches Monopol des jeweils für die weitere Bebauung in Betracht kommenden Baugrundes zu verschaffen [119]). Dazu sagt Stübben [120]): „Nie sollte die Gemeinde die Baugrundspekulation sich selbst überlassen, sondern durch Selbsterwerb von unfertigem Gelände und Aufschließung desselben zu fertigen Bauplätzen regelnd eingreifen. Vor dem Ziele mancher Bodenreformer, welche das ganze Stadterweiterungsgelände durch Enteignung in den Besitz der Gemeinde oder des Staates bringen möchten, muß hingegen entschieden gewarnt werden. Das Baugrundmonopol in der Hand der Obrigkeit mag weniger schlimm sein als dasjenige in der Hand einer oder mehrerer Privatgesellschaften; aber ein Unsegen wäre es immerhin. Denn kein Eigennutz ist rücksichtsloser als der fiskalische; und nichts führt sicherer zum Sozialismus als die Unterdrückung freier Tätigkeit. Der freie Wettbewerb, dessen Auswüchse durch Staat und Gemeinde zu bekämpfen und dessen Bahnen durch Selbsttätigkeit der Gemeinde zu regeln sind, ist auch auf diesem Gebiete der sicherste Weg."

C. Die Forsten.

Wie die Landwirtschaft es verstanden hat, die Erzeugungskraft des Bodens allmählich zu immer größeren Leistungen anzuspannen, so muß ähnliches auch der jungen Forstwirtschaft gelingen. Diese steckt im Gegensatz zur Landwirtschaft noch

119) Gemünd, Die Kommunen . . ., a. a. O. S. 19 ff.
120) Hygiene des Städtebaues, a. a. O. S. 432.

völlig in den Kinderschuhen, denn eine geordnete Forsiwirtschaft gibt es erst seit Beginn des 19. Jahrhunderts. In derselben unterscheidet man den Niederwald, bei dem die Verjüngung durch Stock- und Wurzeltriebe, die Nutzung durch regelmäßigen Abhieb der oberirdischen Baumteile erfolgt, den Mittelwald, der sich dadurch vom Niederwald unterscheidet, daß zwischen dem Unterholz auch Sämlinge gepflanzt werden, die später in regelmäßigen, mehrjährigen Altersabstufungen das Oberholz bilden, und den Hochwald, dessen Verjüngung nur durch Samenpflanzung erfolgt. Die Nutzung erfolgt entweder im Kahlschlagbetrieb, bei dem der hiebreife, gleichaltrige Bestand flächenweise vollständig abgeholzt wird, oder im Plenterbetrieb, bei dem sich der Abtrieb in einem ungleichaltrigen Bestande über die ganze Fläche auf die jeweils haubare Altersklasse erstreckt [121]).

In neuerer Zeit ist man vom Kahlschlagbetrieb, der im 19. Jahrhundert zu größter Verbreitung gelangt war, vielfach wieder abgekommen, da die unvermittelte Freilegung ganzer Flächen die Bodenkraft gefährdet und ein gleichaltriger Bestand stets in weit höherem Maße den Beschädigungen durch Insekten, Schnee, Windbruch oder Feuer ausgesetzt ist, wie ungleichaltriger Bestand oder ein Mischwald. Kubelka [122]) fordert daher die völlige Beseitigung des Kahlschlagbetriebes: Sollen uns auch die Erfolge der Landwirtschaft anspornen, so dürfen wir doch die Methoden derselben in der Forstwirtschaft nicht ohne weiteres anwenden. Für jene sei der Kahlschlagbetrieb naturgesetzlich richtig, für die Forstwirtschaft unrichtig. Der Großkahlschlagbetrieb mit nachfolgender Pflanzung sei lange Zeit für eine große Errungenschaft angesehen worden, weil es nur bei dieser Wirtschaft möglich scheine, die Erträge von vornherein feststellen zu können. Heute, nach unendlich vielen schlechten Erfahrungen, habe man einsehen gelernt, daß dieser Betrieb eine gedankenlose, schablonenhafte Wirtschaft sei, die großes Unheil über den Wald

121) Endres, Art.: „Forsten" im Hwb. d. Stw., Bd. 4.
122) Moderne Forstwirtschaft, Wien 1918.

gebracht habe und noch bringe und sich mit unserm Wirtschaftsziel, dem höchsten qualitativen und quantitativen Ertrage, nicht vereinigen lasse. In der Wirtschaft der Zukunft werde es darauf ankommen, bei günstiger Ausnutzung der Standortseigenschaften überall und stetig alle zuwachstüchtigen Stämme, Stämmchen und Pflanzen in ihrem Wachstum zu fördern und grundsätzlich alles zuwachsuntüchtige Holz, möge es nun alt oder jung, stark oder schwach sein, aus dem Walde zu entfernen, aber immer nur in einem solchen Umfang, daß ein gewaltsamer Eingriff in die Waldnatur unterbleibe.

Der Grundsatz der „Stetigkeit des Waldwesens auf der ganzen Wirtschaftsfläche" hat in jüngster Zeit zu einer ganz neuen Wirtschaftsform, der Dauerwaldwirtschaft, geführt, über deren überraschende Erfolge bei Nadelhölzern Oberforstmeister Möller in der Zeitschrift für Forst- und Jagdwesen eingehend berichtet [123]). Ein reger Meinungsaustausch in den forstlichen Blättern war die Folge dieser Veröffentlichung. Hier und da tauchten noch Zweifel auf, ob die Schwierigkeiten, die sich der neuen Wirtschaft entgegenstellen würden, überwunden werden könnten; denn die Dauerwaldwirtschaft verlangt eine vollständige Umstellung der bisherigen Wirtschaftsweise, sie erschüttert althergebrachte Anschauungen und bisher führend gewesene forstwissenschaftliche Lehrmeinungen. Das Merkmal der neuen Wirtschaftsform ist die Förderung der Nutzholzerzeugung durch den Übergang von der Flächenwirtschaft (Umtriebswirtschaft) zur Baumwirtschaft (Vorratswirtschaft, Dauerwaldwirtschaft). Während die frühere flächenweise Arbeitsform dazu zwang, alle gleichaltrigen Bäume, seien sie nun gutwüchsig oder minderwertig, gesund oder krank, von der Abtriebsfläche lediglich aus Gründen der räumlichen Ordnung im Walde zu

123) „Kiefern-Dauerwaldwirtschaft" im 52. Jahrg., 1920, S. 4 ff. — In 30jähriger Versuchszeit wurde im Bärenthorener Revier (Kreis Zerbst) ein jährlicher Durchschnittszuwachs von 6,31 fm (1 Festmeter = 1 cbm fester Holzmasse) auf einem Hektar Boden IV. Klasse erreicht, gegen 2,2 fm nach der alten Wirtschaftsweise.

entfernen, wahrt die auf den einzelnen Baum eingestellte Wirtschaft, die jedes einzelne Bestandsglied als Werkzeug der Holzerzeugung betrachtet und ihre wirtschaftlichen Maßnahmen einzig und allein aus dieser Auffassung heraus trifft, die Holzerzeugung über den ganzen Wald in stetem, ununterbrochenem Gang. Ihr bringt die Sicherung der Nachaltigkeit der Holzerzeugung keine Verluste, denn sie betreibt diese immer nur im engsten und innersten Zusammenhang mit der Holzerzeugung selbst und nicht in räumlicher Trennung von ihr. Und das alles kann sie, weil sie kein bestimmtes Waldbild, keine bestimmte Vorratsverteilung im Wald anstrebt; ihr ist jede Art, in der Einzelbäume sich zu Beständen zusammenfinden, recht, wenn sich dabei nur die Aufgabe der Forstwirtschaft, die Holzerzeugung, mit gutem Erfolg lösen und sichern läßt. Die Vorratsanordnung, das Waldbild, ist bei ihr einzig und allein geschichtliche Entwicklung: eine Folge nämlich all der Maßnahmen, die vom Standpunkt der Holzgewinnung und der berechtigten Ansprüche des Waldbesitzers an seinen Wald angezeigt und bedingt sind. Den nötigen Anhalt aber für all ihre Maßnahmen gibt der Wirtschaft nur das eine unverrückbare Ziel: „Möglichst hohes Zuwachsprozent bei möglichst hohem und wertvollem Vorrat und damit die höchste Leistung der Waldwirtschaft anzustreben" [124]).

Die Zukunft wird lehren, ob die Dauerwaldwirtschaft diese Ziele verwirklichen kann. Zunächst wird man sich mit den Ergebnissen örtlich beschränkter Versuche begnügen müssen, wie sie erfreulicherweise auch in den Forsten der Stadt Greifswald angestellt werden.

Die Forsten der Stadt Greifswald werden im Gegensatz zu dem bisher aufgeführten Grundbesitz nicht verpachtet, sondern stehen in eigener Bewirtschaftung der Stadt. Diese Maßnahme liegt in den Besonderheiten der Waldwirtschaft begründet. Die Wälder unterliegen einer extensiven Kultur, die verhältnismäßig wenig Arbeitskräfte und Betriebskapital erfordert und die trotz

124) Eberbach: Dauerwaldwirtschaft. Zeitschrift für Forst- und Jagdwesen. 52. Jahrg., 1920, S. 545 ff.

des Erfordernisses spezieller Kenntnisse praktisch verhältnismäßig einfach ist. Die mehr als ein Menschenalter währende Zeit zwischen Samen und Ernte, in der Regel 40 bis 150 Jahre, machen schließlich eine Bewirtschaftung nach dem Zeitpachtsystem zur Unmöglichkeit.

Da noch bis in das vorige Jahrhundert hinein eine planmäßige Forstwirtschaft allgemein unbekannt war, herrschte auch in den Greifswalder Stadtforsten eine regellose Wirtschaft, bei der wahllos alle brauchbaren Stämme geschlagen, der Wiederaufwuchs aber der Natur überlassen wurde. Die Herbeiführung geordneter Zustände war dadurch erschwert, daß noch im 19. Jahrhundert fast zu jedem der städtischen Landgüter oder Bauerndörfer ein kleines Forstareal gehörte, dessen unbeschränkte Nutzung den Pächtern und Bauern zustand, und daß auch in größeren Forsten die Weidenutzung den Bauern freigegeben war. Die Folge dieser Freiheit war eine fast völlige Ausrodung der Gutswaldungen und eines großen Teils der Laubwaldbestände [125]).

Nicht immer waren die städtischen Behörden von der Notwendigkeit einer nachhaltigen Forstwirtschaft durchdrungen. Es war deshalb im Interesse der Stadt und der Allgemeinheit von größter Wichtigkeit, daß der Staat durch das Gesetz vom 14. August 1876 ein verschärftes Aufsichtsrecht erlangte. Das Gesetz bestimmte, daß die Betriebspläne der Gemeindeforsten der Genehmigung des Regierungspräsidenten bedürfen und bezweckte in erster Linie die Sicherung der Nachhaltigkeit der Nutzung. Die städtische Forstverwaltung stellte nunmehr im Einvernehmen mit der Regierung einen Betriebsplan für lange Zeit auf, der eine planmäßige und nachhaltige Waldwirtschaft gewährleistete. Der ganze Waldbestand wurde in drei Hochwald-, zwei Mittelwald- und vier Niederwaldblöcke eingeteilt. Als Umtriebszeiten der Hochwaldblöcke setzte man für die Kiefernbestände 60, für die Eichenbestände 120 und für die

125) Holst, Bericht über die Verwaltung der Forsten 1885, S. 1.

Mittel- und Niederwaldblöcke allgemein 20 Jahre fest. Gleichzeitig lenkte die Forstverwaltung ihr Augenmerk in erhöhtem Maße auf die Aufforstung von Blößen und ertraglosen Ackerstücken. So waren die bei Aufstellung des Betriebsplans im Jahre 1879 vorhandenen 240 ha Blößen im Jahre 1885 bereits bis auf 24 ha aufgeforstet. Da aber die Stadt unter diesen Umständen für die ersten Jahre auf hohe Erträge verzichten mußte, erwog man im Bürgerschaftlichen Kollegium schon im Jahre 1885 den Plan, alle Forsten an den Fiskus zu verkaufen, „damit die Stadt endlich etwas dabei herausbekomme". Indessen ließ die Forstverwaltung sich in Würdigung der Bedeutung des Waldbesitzes für die Stadt trotz der jahrelangen Unrentabilität der Forsten und der dadurch hervorgerufenen Mißstimmung nicht von dem einmal beschrittenen Wege planmäßiger und ökonomischer Wirtschaft abbringen [126]).

Im Laufe der Zeit ist man nun von der Mittelwaldwirtschaft mehr und mehr abgewichen, da sie sich mit dem Rückgange des Bedarfs an Brennholz als wenig rentabel erwies. Unter tatkräftiger Unterstützung der Regierung entschloß sich daher die Forstverwaltung im Jahre 1892, einen neuen Betriebsplan aufzustellen. Man nahm in Aussicht, sämtliche Mittelwaldbestände in Hochwald zu überführen, um auch den Ertrag an Nutzholz zu heben. Dagegen sollten die Niederwaldbestände weiter als solche bewirtschaftet werden, soweit die Bodenverhältnisse nicht ebenfalls eine Überführung in Hochwald zuließen. Dieser Betriebsplan, der seit dem Jahre 1893 maßgebend war, ist in der Zwischenzeit mehrfach abgeändert und im Jahre 1902 gründlich revidiert worden.

Der gegenwärtige Betriebsplan, der vom Jahre 1912—1932 läuft, fordert eine grundsätzliche Überführung auch des Niederwaldes in Hochwald, sowie eine durchgreifende Verjüngung der Eichenbestände. Als Umtriebszeiten sind nunmehr für Eichen,

126) Akten d. M. 66,2 c Betriebsplan der Forsten der Stadt Greifswald.

Buchen und Eschen 150 Jahre, für die übrigen Laubhölzer 40 Jahre und für die Nadelhölzer 100 Jahre festgesetzt [127]).

Nach der vorstehend skizzierten Entwicklung der Greifswalder Forstwirtschaft kann man selbstverständlich auch heute noch keine hohen Erträge verlangen, weil eben die planmäßige, ökonomische Wirtschaft der letzten Jahrzehnte dafür nicht weit genug zurückreicht. Trotzdem kann die Forstverwaltung schon jetzt achtbare Erfolge aufweisen, wie aus den später folgenden Zusammenstellungen zu ersehen ist.

Die erste Tabelle, die nach dem Haushaltsplan für die Verwaltung der Stadtforsten von 1920 [128]) zusammengestellt ist, soll ein Überblick über den Umfang der Forsten und ihre Verteilung auf Stadt und Hospitäler geben.

	Block	Größe ha	davon Forstgehöft ha
I. Forsten der Stadt.			
Steffenshagen	II	560,040	14,770
Jarmshagen	III	140,249	9,928
Kowall-Gristow	V	27,230	—
II. Forsten der Stadt und St. Spiritus.			
Dammbruch (zu Steffenshagen) . .	II	163,755	—
Jager-Jeeser.	IV	305,368	18,723
Brook-Kirchdorf	V	103,203	8,990
III. Forsten der Stadt und St. Georg.			
Sanz	I	348,014	16,612
zusammen	I—V	1 647,859	68,823

Die wirtschaftliche Bedeutung der Forsten, die früher vielfach unterschätzt wurde, steht heute an erster Stelle. Voraus-

127) Vgl. dazu die Betriebspläne für die Forsten der Stadt Greifswald.
128) S. 227.

setzung für eine nachhaltige Holzproduktion ist ein sorgfältig ausgearbeiteter Betriebsplan, der auf Grund eingehender Berechnungen aus Holzart, Alter und Durchschnittszuwachs die im Laufe der Wirtschaftsperiode zu schlagende Höchstmenge an Holz festlegt. Nur dadurch kann der jährliche Holzertrag in ein ökonomisches Verhältnis zum durchschnittlichen Jahreszuwachs gebracht werden. Der Betriebsplan der Greifswalder Forstverwaltung setzt für die 20jährige Wirtschaftsperiode eine Höchstnutzung von 62 780 fm (Festmetern) fest, was einem Durchschnittsjahresertrag von 3139 fm entspricht. Diese Zahl bleibt nun weit hinter dem durchschnittlichen Jahreszuwachs zurück, was dadurch zu erklären ist, daß die Überführung von Niederwald in Hochwald große Bestände der Holznutzung entzieht, daß andererseits aber auch die Forstverwaltung darauf bedacht ist, durch maßvolle Ausbeute die im Walde steckende Holzmasse zu vermehren, ohne zunächst die holztragende Bodenfläche zu erweitern. Die folgenden Tabellen geben eine Übersicht über Größe, Alter und Erträge der verschiedenen Holzarten in den einzelnen Blocks [129]).

Block		Größe ha	davon Holzboden ha	davon in ha			
				Eiche	Buche Esche	Anderes Laubholz	Nadelholz
I	Sanz	343,546	315,782	186,0	72,4	51,8	5,5
II	Steffenshagen .	723,795	681,472	225,3	70,9	107,5	277,8
III	Jarmshagen .	140,249	124,162	26,1	28,3	33,6	36,2
IV	Brook . . .	179,201	157,729	23,5	13,5	14,6	106,1
V	Jager-Jeeser .	305,238	244,031	3,6	20,8	35,6	184,0
	zusammen [130])	1 692,029	1 523,126	464,5	205,9	243,1	609,6

129) Nach der Generalvermessungsstelle 1912 und dem Betriebsplan der Greifswalder Forsten.

130) Die Differenz von 45 ha in der Gesamtgröße gegen die Tabelle auf S. 108 ist durch die zeitlich verschiedene Aufstellung der beiden Tabellen bedingt.

Block		Durchschnittliches Alter in Jahren			
		Eiche	Buche Esche	Anderes Laubholz	Nadelholz
I	Sanz	80	40	30	40
II	Steffenshagen	90	10	30	40
III	Jarmshagen	90	20	30	40
IV	Brook	60	10	30	50
V	Jager-Jeeser	80	20	30	50

Block		Durchschn. jährl. Holzertrag in fm				Zus.	Jährlicher Holzertrag in fm auf 1 ha
		Eiche	Buche Esche	And. Laubh.	Nadel-holz		
I	Sanz	404	90	214	10	718	2,27
II	Steffenshagen .	342	10	411	496	1259	1,84
III	Jarmshagen . .	109	13	85	100	307	2,47
IV	Brook	20	5	31	283	339	2,15
V	Jager-Jeeser . .	11	5	62	438	516	2,12
	zusammen	886	123	803	1327	3139	2,06

Da der Betriebsplan nicht eine jährliche Holznutzungsmenge vorschreibt, sondern nur festlegt, wieviel Holz innerhalb der 20jährigen Betriebsperiode im Höchstfalle geschlagen werden darf, ist der Forstverwaltung die Möglichkeit gegeben, die Holznutzung ihrer Forsten in weitem Maße dem wechselnden Bedarf anzupassen. Während vor dem Kriege die Hauptbedeutung der Stadtwaldungen in der Produktion von Nutzholz lag, war die Stadt während und besonders nach dem Kriege in der Lage, aus ihren Forsten den ungeheuren Bedarf der städtischen Bevölkerung an Brennholz wenigstens zum größten Teil befriedigen zu können. Einsparungen in früheren Jahren ermöglichten es der Stadtverwaltung im Jahre 1919, ohne wesentliche Überschreitung der durchschnittlichen Höchstmenge 700 fm Nutzholz und 5700 fm Brennholz zu schlagen. Im Jahre 1920 wurden 1200 fm Nutzholz und 3500 fm Brennholz gewonnen, die allerdings diesmal für den Bedarf der Bevölkerung nicht genügen konnten, zumal

die Stadt noch 1000 fm Brennholz an die in der Nähe der Wälder wohnende Bevölkerung abgeben mußte, um eine Plünderung ihrer Forsten zu verhindern [131]).

Neben dieser wirtschaftlichen Bedeutung haben die Forsten der Stadt Greifswald noch einen erheblichen sozialpolitischen Wert. Infolge der hohen Holzerträge ihrer Forsten ist es der Stadtverwaltung möglich, größere Mengen Brennholz an die minderbemittelte, namentlich aber an die durch den Krieg in Mitleidenschaft gezogene Bevölkerung unentgeltlich oder zum Selbstkostenpreis abzugeben. Im Winter 1919/20 konnten 2600 fm, 1920/21 2400 fm Brennholz dieser Bestimmung zugeführt werden.

Sehr wichtig ist jetzt auch die Bedeutung der Stadtwaldungen als Arbeitsquelle für Erwerbslose. Die Tatsache, daß ein großer Teil der Waldarbeiten nur wenige, oder gar keine speziellen Kenntnisse erfordert, macht dieselben für die Arbeitslosenunterstützung durchaus geeignet. Die Stadt Greifswald hat daher auch zur Holzwerbung, Holzzerkleinerung und Stubbenrodung in weitem Maße Arbeitslose hinzugezogen. Eine weitere umfangreiche Arbeitsgelegenheit bietet die Instandsetzung der Waldwege. Die Holzabfuhrwege bedürfen einer ständigen Unterhaltung, wenn sie für den Holztransport geeignet bleiben sollen. Die Aufschüttung der Fahrwege und Reinigung der Abzugsgräben erfordert keinerlei Materialkosten. Sollten sich diese Verbesserungen vielleicht auch erst mit den Jahren rentieren, eine Vernachlässigung der Wege kommt stets einem Wertverlust gleich. Gute Waldwege dagegen können durch die Verbilligung der Fuhrlöhne die Abfuhrkosten des Holzes herabsetzen und so zu ihrem Teil den Abbau der hohen Holzpreise fördern [132]).

An dieser Stelle soll auch der Bedeutung der Torfmoore gedacht werden, soweit sie sich im Besitze der Stadt Greifswald befinden. Die Flachmoore der Ryckniederung haben sich für eine

131) Die Stadtverwaltung hat im Jahre 1920 8000 fm Brennholz hinzugekauft, um sich eine nachhaltige Brennstoffreserve für den Winter zu sichern. — Akten 66, 7/8.

132) Holst, Forsten, a. a. O. S. 5.

torfwirtschaftliche Ausnutzung als ungeeignet erwiesen. Die schon größtenteils durchgeführte planmäßige Entwässerung und Kultivierung des Bodens sind die einzigen Mittel, die Ertragsfähigkeit desselben zu heben. Wo diese Arbeiten noch nicht in Angriff genommen oder im Rückstande sind, sollten sie im Interesse der Erwerbslosenunterstützung bald durchgeführt oder gefördert werden [133]).

Ein ausgezeichneter Torf hat sich dagegen im Moorgebiet zwischen Jager und Kirchdorf gefunden. Leider ist aber das Lager nicht mächtig genug, um eine rationelle Gewinnung des an sich so wertvollen Brennmaterials zu ermöglichen. Die hohen Transportkosten, die noch durch den großen Wassergehalt (etwa 25 %) des lufttrockenen Torfes ungünstig beeinflußt werden, stellen sich in erster Linie der wirtschaftlichen Ausnutzung in den Weg. Hindernd sind auch das Fehlen oder die schlechte Beschaffenheit der Zufuhrwege und der Mangel von Güterverladestellen auf den Bahnhöfen Jeeser und Mesekenhagen. Eine Möglichkeit, den Torf zur Linderung der Brennstoffnot nutzbar zu machen, wäre es vielleicht, wenn die Stadtverwaltung den umliegenden Pächtern gestatten würde, den Torf unter Beobachtung entsprechender Vorschriften selber zu werben. Die entstehenden Ausschachtungen müßten dann, um der Landwirtschaft nicht verloren zu gehen, von den Selbstwerbern wieder eingeebnet, entwässert und maschinell kultiviert werden. Da die Kosten dieser Arbeiten neben denen der Torfwerbung aber in keinem Verhältnis zu dem Heizwert des Torfes stehen, dürfte vorläufig die jetzige Benutzung des Moores als Weide der torfwirtschaftlichen Ausnutzung vorzuziehen sein [134]).

Nicht zu unterschätzen ist neben seiner wirtschaftlichen und sozialpolitischen Bedeutung der hygienische und ethische Wert der Greifswalder Forsten. Die hygienische Bedeutung des Waldes liegt in der Reinheit der Waldluft und in dem Gehalt an ätherischen Ölen und Ozon, die einen wesentlichen Einfluß auf

133) v. Bülow, Greifswalds Moore. 1920, S. 21 ff.
134) v. Bülow, S. 29.

das Wohlbefinden der Menschen ausüben. Schädliche Gase, Rauch, Staub und Bakterienkeime aller Art, wie sie in der Stadtluft zu Milliarden vorkommen, sind dem gleich einem Filter wirkenden Walde fremd. Die besonders gesunde Luft, verhältnismäßig geringe Insektenplage und die Ruhe des Waldes von Jeeser veranlaßten den Verein zur Bekämpfung der Tuberkulose, im Jahre 1907 in der Nähe der dortigen Eisenbahnhaltestelle eine Walderholungsstätte einzurichten, die zwölf Patienten in Dauerkur und etwa 50 Gäste für den Tagesaufenthalt aufnehmen konnte. Die Anstalt ist ausschließlich für Sommerbetrieb eingerichtet und wird von der Greifswalder Medizinischen Klinik aus ärztlich versorgt. Vor dem Kriege konnten im Durchschnitt jährlich 75 Erholungsbedürftige, in der Hauptsache Greifswalder Schulkinder, aufgenommen werden. Seit dem Sommer 1919 wurden in Vollkur nur noch tuberkuloseverdächtige, schwächliche, blutarme oder unterernährte Kinder aus Greifswald in Pflege genommen. Die Kosten für den Aufenthalt wurden je nach Vermögen von den Eltern, zum größten Teil aber von der Stadt bestritten. Die Erfolge dieser systematischen Kuren waren äußerst erfreulich, es wurden Gewichtszunahmen von 5—12 Pfund in kurzer Zeit festgestellt. Im Sommer 1920 wurde die Anstalt durch Aufstellung einer Baracke erweitert, so daß nunmehr 133 Kinder in mehreren Gruppen an Stelle der bisherigen 48 aufgenommen werden können.

Die großen Erfolge auch im Sommer 1920 legen den Gedanken nahe, die Walderholungsstätte in den Besitz der Stadt zu überführen und zu einer städtischen Einrichtung zu machen. Dem stehen aber Bedenken, namentlich finanzieller Art, gegenüber. Die Anstalt, die neben den Zuwendungen seitens der Stadt hauptsächlich auf Stiftungen angewiesen ist, würde dadurch ihren wohltätigen und gemeinnützigen Charakter verlieren. Für die ärztliche Aufsicht und für die Verwaltung, die heute durchweg ehrenamtlich ausgeübt werden, müßten ein Arzt, eine Anzahl Beamten und Personal angestellt werden, was die ganze Einrichtung aus finanziellen Gründen unmöglich machen würde. Es wäre dagegen sehr zu begrüßen, wenn die Stadt auch in Zukunft für den Aus-

bau und die Unterhaltung dieser segenspendenden Einrichtung größere Mittel auswerfen könnte.

Für die Stadt Greifswald ist vor allem neben dem wirtschaftlichen und sozialpolitischen Wert ihrer Forsten die finanzielle Bedeutung zu erwähnen. Die Wälder bilden neben den Landgütern eine Kapitalanlage von ungeheurem Wert. Die Schwierigkeiten in der speziellen Bewertung sind bereits bei den Landgütern eingehend erörtert worden. Für die Forsten ist eine zuverlässige Bewertung unter den heutigen Verhältnissen völlig unmöglich. Helfritz berechnet den Wert der Forsten entsprechend den Grundsätzen des Stadtlagerbuches nach dem 25fachen Grundsteuerreinertrag zuzüglich des Feuerversicherungswertes der Gebäude[135]). Nach diesem System lassen sich wohl der Wert des Waldbodens berechnen, aber nicht die riesigen Werte, die in der Holzmasse eines Hochwaldes stecken. Man würde somit eine Kiefernschonung ebenso hoch einschätzen wie einen hundertjährigen Laubwaldbestand, vorausgesetzt, daß beide auf derselben Bodenqualität wachsen. Besondere Schwierigkeiten ergeben sich bei der Einschätzung der jungen Bestände, da sich aus diesen auch nicht annähernd die Holzmasse oder der künftige Holzertrag berechnen lassen. Außerdem ist der Wert der Wälder völlig von den Holzpreisen abhängig, deren Schwankungen sich auf Jahre hinaus unmöglich voraussehen lassen.

Auch die Kapitalisierung des jährlichen Reinertrages aus der ganzen Forstwirtschaft ist eine für die Bewertung unzureichende Methode, da der so gefundene Wert ganz von der im Rahmen des Betriebsplanes willkürlichen Einschlagsmenge, den schwankenden Holzpreisen und den Arbeiterlöhnen beeinflußt würde. Die übrigen in der Praxis gebräuchlichen Bewertungssysteme dienen meist ganz speziellen Zwecken und haben daher für die Stadt Greifswald kaum praktische Bedeutung[136]).

135) Helfritz, a. a. O. S. 184.

136) Vgl. dazu: v. Thünen, J. H. Der isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie, Teil III, 3. Aufl. ed. H. Schumacher-Zarchlin. Berlin 1875. — Endres, Lehrbuch der Waldwertrechnung und Forststatik. Berlin 1919.

Da im vorstehenden Kapitel von einer Bewertung der städtischen Forsten ganz abgesehen wurde, ist jetzt auch die Möglichkeit zu einer einfachen Rentabilitätsberechnung aus Wert und Ertrag genommen. Von der Forstverwaltung wird allerdings die Rentabilität des Betriebes unter Anwendung zahlreicher Konten dauernd kontrolliert, aber diese Methode ist äußerst kompliziert und hat mehr eine kaufmännisch-praktische, als wissenschaftliche Bedeutung. Von der Unrentabilität eines Waldstückes kann man nur dann sprechen, wenn der Ertrag aus demselben niemals die Kosten der Unterhaltung und des Holzeinschlages zu decken vermag. Das wird aber nur in Ausnahmefällen und bei ganz ungünstigen Bodenverhältnissen der Fall sein. Häufiger aber kann es vorkommen, daß nach Abholzung eines Waldstückes der Boden als Ackerland durch jährlich wiederkehrende Einnahmen höhere Erträge abwirft und auch die Kultivierungsunkosten des Waldbodens zu decken vermag. Unter diesen Umständen kann gegebenenfalls die Umwandlung eines Waldstückes in Ackerland gerechtfertigt erscheinen, ohne daß von einer Unrentabilität des Waldes die Rede sein kann. Zur Erzielung einer möglichst hohen Rentabilität der Forsten ist eine sachgemäße und zielbewußte Bewirtschaftung erstes Erfordernis. Dieselbe muß nicht nur darauf gerichtet sein, durch Anpassung der Holzart an die gegebene Bodenqualität, sowie durch sorgfältige Pflege des Bestandes einen möglichst hohen Holzertrag zu erzielen, sondern auch den Anteil der Nutzholzproduktion gegenüber der Brennholzerzeugung zu heben. Versuche in neuerer Zeit haben ergeben, daß auch ein stärkerer Einschlag in den mittleren Partien zur Freistellung besonders gutwüchsiger Hochstämme geeignet ist, den Durchschnittszuwachs zu heben, da das Wachstum freistehender Bäume infolge des ungehinderten Zutritts von Licht und Luft, sowie der geringeren Inanspruchnahme des Bodens ein erhebliches größeres ist. Eine Durchführung dieses Grundsatzes führt zu der oben erwähnten Baumwirtschaft.

Neben den Erträgen aus der Holzproduktion bringen die Greifswalder Forsten der Stadt aber noch andere bedeutsame Einnahmen durch die Pachterträge aus der Jagd und aus den forstwirtschaftlich nicht genutzten Äckern und Wiesen. Die städtischen Forsten sind in 8 Jagdbezirke eingeteilt, die in 6- oder 12jährigen Pachtperioden verpachtet sind. Diese Waldjagden bringen der Stadt bedeutende Einnahmen, die wohl geeignet sind, die Rentabilität der Forsten zu erhöhen. Die Jagden auf dem sonstigen städtischen Grundbesitz sind überall unabhängig von den betreffenden Pachtfeldern, auf den Landgütern allerdings zumeist an die Pächter der zugehörigen Höfe verpachtet. Die Stadtfeldmark ist in 5 Jagdbezirke von zusammen etwa 1820 ha eingeteilt, an denen die Stadt mit rund 1117 ha beteiligt ist. Die folgende Tabelle stellt die Größe und Erträge der Jagden auf dem städtischen Grundbesitz zusammen [137]):

	Größe des Jagdbez. ha	Jahrespacht ℳ	Pacht auf 1 ha in ℳ
Landgüter	8 804	3 266	0,37
Stadtfeldmark	1 820	6 180	3,40
Forsten	1 692	16 290	9,60
Zusammen	12 516	25 736	2,05

Die auffallend geringen Erträge aus den Jagden der Landgüter sind darauf zurückzuführen, daß die Jagdnutzung den Gutspächtern nach alter Gewohnheit ohne weiteres zu einem ganz minimalen Preise verpachtet wird, welcher in der Pachtsumme für das Gut nicht mitenthalten ist, sondern von den Stadtbehörden von Fall zu Fall besonders festgesetzt wird. Die Einnahmen von durchschnittlich 0,37 Mark für einen Hektar stehen im Gegensatz zu 3,40 Mark auf der Stadtfeldmark und 9,60 Mark in den Forsten in keinem Verhältnis zu den Vorteilen, welche die Gutspächter aus der Jagd haben. Das war schon zu Friedenszeiten der Fall, weit mehr aber heute, wo das Wild einen so ungemein hohen Wert hat.

137) Stadthaushaltsplan 1920, Teil XI, 7 und Anl. 1 Teil III.

Die Stadt könnte sich durch die Jagdnutzung auf ihrem ländlichen Grundbesitz eine bedeutende Einnahme schaffen, wenn sie bei Neuverpachtungen die Jagdnutzung in öffentlichen Terminen gesondert verpachtete. Die Jagdpachteinnahmen aus der städtischen Feldmark und den Forsten zeigen, daß in öffentlichen Verpachtungsterminen sehr hohe Gebote abgegeben werden, und ein Vergleich mit früheren Jahren zeigt ferner, daß sich die Einnahmen mit Ablauf jeder Pachtperiode noch bedeutend erhöht haben. Es ist darum anzustreben, die Jagdpachtfristen soweit als möglich abzukürzen. Mit Rücksicht auf die 18jährige Pachtperiode der Landgüter dürften die dortigen Jagden am zweckmäßigsten auf 6 oder 9 Jahre verpachtet werden.

Man könnte gegen die gesonderte Verpachtung der Jagd einwenden, daß der Pächter auf dem von ihm gepachteten Boden alleiniger Herr, auch inbezug auf die Jagdausübung, sein müsse. Dem ist aber entgegenzuhalten, daß auf vielen Domänen und privaten Gütern schon heute vielfach die Jagd besonders verpachtet wird oder der Besitzer sich dieselbe vorbehält. Auch bei Verpachtung von Gemeindejagden in Bauerndörfern und auf unserer Stadtfeldmark müssen es sich die einzelnen Besitzer gefallen lassen, daß der Jagdpächter auf ihrem Besitz die Jagd ausübt. Immerhin erscheint es billig, daß den Pächtern des Gutes gegenüber den Höchstbietenden für die Jagdpacht gewisse Vorrechte zugestanden würden.

Weiter ist in Betracht zu ziehen, daß viele Landwirte nicht selbst Jäger sind, sondern die Jagd durch angestellte Jäger ausüben lassen, weil es ihnen nur auf die Einnahmen aus der billigen Jagd ankommt. Hat der Pächter jedoch ein persönliches Interesse an der Ausübung der Jagd, so steht es ihm frei, sich im Verpachtungstermin an den Geboten zu beteiligen; er ist mehr wie jeder andere Pächter in der Lage, das höchste Gebot abzugeben, weil er auf seinem Jagdgebiete wohnt und die Jagd viel bequemer und intensiver ausnutzen kann.

Die Möglichkeit, daß bei gesonderter Jagdverpachtung eine entsprechend geringere Pachtsumme für das Gut geboten werden

könnte, ist kaum zu befürchten, da der Pächter immer damit rechnen muß, daß er sich im Wettbewerb mit solchen Bietern befindet, die Nichtjäger sind oder doch nur geringen Wert auf die Ausübung der Jagd legen. Für jeden Pächter aber wird, gleichviel ob er Jäger ist oder nicht, stets nur der landwirtschaftliche Ertrag für die Höhe des Pachtgebotes maßgeblich sein.

Den Einnahmen aus der Holznutzung und den Jagden der städtischen Forsten stehen die großen Betriebskosten gegenüber, die infolge des Selbstbewirtschaftungsprinzips der Stadtkasse zur Last fallen. Die Ausgaben setzen sich in der Hauptsache aus den Holzwerbungskosten, den Gehältern und Löhnen der Beamten und Arbeiter, den Kosten für Forstkulturen, Gebäudeunterhaltung, Verwaltung usw. zusammen. Der Haushaltsplan der städtischen Forsten sieht für 1920 unter anderem folgende Einnahmen und Ausgaben vor:

Teil	Einnahme	ℳ	₰
I	Für Nutz- und Brennholz	432 850	—
II	Für Nebennutzungen	4 933	20
III	Aus der Jagd	16 290	—
IV	Sonstiges	510	—
	Zusammen	454 583	20

Teil	Ausgabe	ℳ	₰
I	Besoldungen und Nebenbezüge	46 396	—
III	Holzwerbungskosten	62 500	—
VI	Forstkulturen u. a.	29 160	—
—	Sonstiges	18 663	25
	Zusammen	156 719	25

Aus der Zusammenstellung obiger Summen ergibt sich ein Reingewinn aus den städtischen Forsten von 297 863,95 Mark, von denen die Stadt 245 929,19 Mark vereinnahmt, während der Rest den Hospitälern zufließt.

Bei der Beurteilung dieser Ziffern ist aber zu berücksichtigen, daß es sich hier um einen Voranschlag über das ganze Wirtschaftsjahr 1920/21 handelt, der doch gerade bei den Forsten nur verhältnismäßig freizügig aufgestellt sein kann. Ein zuverlässigeres Bild von den Erträgen der städtischen Forstwirtschaft bietet die abgeschlossene Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 1919/20, die folgende tatsächliche Einnahmen und Ausgaben zusammenstellt:

Einnahmen	246 132,83 ℳ
Ausgaben	93 430,57 „
Reingewinn	152 702,26 ℳ

Dies ist ein recht günstiger Erfolg, wenn man bedenkt, daß noch um die Jahrhundertwende die Einnahme aus den Forsten kaum die Ausgaben zu decken vermochte, und daß die städtische Forstwirtschaft noch im Jahre 1895 ein Defizit von über 3000 Mark aufwies [138]). Auf eine weiterhin ebenso rapide Zunahme der Reingewinne, wie namentlich in den letzten Jahren, darf man sich aber auch nicht verlassen, da dieselben teilweise auf den Überschreitungen des vorgeschriebenen Durchschnittseinschlages beruhen, die künftig wieder eingespart werden müssen. Ebenso ist mit einem möglichen Rückgang der Holzpreise zu rechnen, während andererseits eine weitere Steigerung der Betriebsunkosten zu erwarten ist. Trotzdem dürfte auch im Wirtschaftsjahre 1920/21 mit einer beträchtlichen Steigerung der Reingewinne zu rechnen sein.

Bei der großen Bedeutung der Forsten für die Stadt Greifswald kann ein Verkauf von Waldbesitz nur in Fällen zwingender Not in Betracht kommen, zumal sich bei der Festlegung des Kaufpreises erhebliche Schwierigkeiten ergeben würden. Aber auch dann sollte man stets versuchen, den Erlös wiederum in Wald, zum mindesten aber in Grundbesitz anzulegen, wozu der bereits erwähnte Grundstücksfonds eine Möglichkeit bietet. Vielleicht läßt sich auf diesem Wege nach und nach eine größere Zusammen-

138) Vgl. die betreffenden Haushaltspläne.

legung und Abrundung der städtischen Forsten erzielen, wodurch die Betriebsunkosten verringert werden könnten.

Als ersten Schritt in dieser Richtung kann man den Verkauf des 92,7 ha großen Waldblocks bei Helmshagen im Jahre 1917 auffassen. Die 80,7 ha Waldboden waren fast ausschließlich mit durchschnittlich 40jährigem Nadelholz bestanden, das infolge der schlechten Bodenqualität laut Betriebsplan kaum jährlich 2 fm Holz auf den Hektar brachte. Ungünstig auf die Rentabilität wirkte auch die isolierte Lage des Waldbezirkes zu den übrigen Forsten, die die Aufsicht erschwerte und die Bewirtschaftung verteuerte. Infolge seiner bequemen Lage zur Stadt war dies Waldstück überdies während der Kriegsjahre vielen Plünderungen ausgesetzt, denen die Stadt machtlos gegenüberstand. Nachdem nun die Forstverwaltung zur Behebung der Brennmaterialnot in den Jahren 1916 und 1917 weit mehr Holz hatte schlagen lassen, als es der Betriebsplan vorschrieb, sah sich die Stadt vor die Notwendigkeit gestellt, nicht nur auf jeden weiteren Einschlag zu verzichten, sondern auch die kahlgeschlagenen Flächen neu aufzuforsten. Um den hierfür erforderlichen hohen Kosten aus dem Wege zu gehen, beschloß die Stadt den Verkauf des Waldstückes zu möglichst hohem Preise. Der erzielte Gewinn von 210 000 Mark floß dem Grundstücksfonds zu und ist somit dem Grundbesitz der Stadt Greifswald nicht verloren gegangen [139]). Einem Kahlschlag dieses Waldstückes durch die Stadt selber standen die Vorschriften der Regierung entgegen, sonst wäre es vielleicht für die Stadtverwaltung noch vorteilhafter gewesen, wenn sie das Helmshäger Holz erst für sich genutzt und den Waldboden dann anderweitig verwertet oder verkauft hätte.

139) Laufakten, betr. Verkauf der Helmshäger Forst.

IV. Schluß.

In den vorstehenden Abschnitten ist versucht, die heutige Bedeutung des Grundbesitzes der Stadt Greifswald darzulegen. An erster Stelle steht zweifellos die finanzielle Bedeutung. Allein der landwirtschaftlich genutzte Grundbesitz, die Landgüter und die Stadtfeldmark, stellen nach vorsichtiger Schätzung zusammen einen Wert von über 60 Millionen Mark dar, ein gewaltiges Vermögensobjekt, wie es in dieser Art nur wenige Städte aufzuweisen haben. Dazu kommt noch der schwer abzuschätzende ungeheure Wert der städtischen Forsten.

Der Grundbesitz ist die Basis, auf welcher sich die ganze städtische Finanzwirtschaft seit Bestehen der Stadt bis heute aufgebaut hat und auch künftig aufbauen kann. Er bildet das Rückgrat für alle finanzpolitischen Maßnahmen seitens der Stadtverwaltung. Wenn es sich darum handelt, einen größeren Kredit zu beanspruchen oder eine Anleihe aufzunehmen, ist der Grund und Boden ein Objekt, durch welches die Stadt ihren Gläubigern jederzeit ausreichende Sicherheiten bieten kann. Der umfangreiche Grundbesitz gestattet eine planmäßige Erweiterung des Stadtgebietes und eine Besiedelung der Umgebung. Er bietet der Stadt Greifswald die Möglichkeit, Handel und Verkehr zu heben und eröffnet auch der öffentlichen Wohlfahrtspflege und Fürsorge ein weites Betätigungsfeld.

Daneben bildet der Gemeindegrundbesitz eine reich fließende Einnahmequelle. Ist er doch, abgesehen von dem Gas- und Elektrizitätswerk, mit einem Reingewinn von fast 700 000 Mark die einzige Überschußabteilung im Stadthaushaltsplan von 1920. Die kommenden Jahre werden zweifellos noch eine starke Zunahme dieser Ueberschüsse bringen. Die Stadtverwaltung muß deshalb ihren kostbaren Grundbesitz unter allen Umständen festzuhalten

suchen und darauf bedacht sein, seinen Wert durch kulturtechnische und verkehrspolitische Maßnahmen noch zu vermehren. Entwässerugs- und Meliorationsanlagen, Wegeverbesserungen und dergleichen können vielen Arbeitslosen und deren Familien auf lange Zeit Unterhalt gewähren. Die dafür aufgewendeten Kosten werden in späteren Jahren wieder reiche Früchte tragen.

Die vorliegende Arbeit hat versucht, den hohen Wert des ländlichen Grundbesitzes der Stadt Greifswald darzulegen und insbesondere einige Klarheit über die wichtigsten Fragen der städtischen Bodenpolitik zu schaffen.

Möge sie zu einem kleinen Teile dazu beitragen, daß das Verständnis für die Bedeutung des Gemeindegrundbesitzes in immer weitere Kreise getragen wird, und daß die vielen auf diesem Gebiete noch einer Lösung harrenden Aufgaben der Stadtverwaltung durch sie gefördert werden, zum Wohle und Segen der Stadt Greifswald.

Literaturverzeichnis.

Abkürzungen.

Akten d. M. 51,1 = Akten des Magistrats der Stadt Greifswald, Abtlg. 51 Nr. 1.

Conrads Jahrb. = Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik, III. Folge.

Hwb. d. Stw. = Handwörterbuch der Staatswissenschaften, 3. Aufl., Jena 1908—11.

Schmollers Jahrb. = Jahrbuch für Gesetzgebung, Verwaltung und Volkswirtschaft im Deutschen Reiche.

Aereboe, F.: Die Taxation von Landgütern und Grundstücken, Berlin 1912.

Adickes, F.: Umlegung und Zonenenteignung als Mittel rationeller Stadterweiterung. Archiv für soziale Gesetzgebung und Statistik, Bd. VI, Berlin 1893.

— Art. „Stadterweiterungen" im Hwb. d. Stw., Bd. 7.

Adickes und Beutler: Die sozialen Aufgaben der deutschen Städte, Leipzig 1903.

Akten des Kuratoriums der Universität Greifswald, insbesondere N 4, Nr. 30, Heft 1, betr. Austausch von Landgütern mit der Stadt Greifswald.

Akten des Magistrats der Stadt Greifswald, insbesondere:

Abt. 51 Nr. 1 ff. betr. Grundvermögen (zit.: Akten d. M. 51,1).
„ 57—60 „ „ „ Wiesen, Weiden, Rohrpläne.
„ 65 „ „ „ Äcker im Stadtfelde.
„ 66 „ „ „ Forstwesen.
„ 67 „ „ „ Jagd.
„ 69 „ 34 „ Besiedelung der Stadtfeldmark.
„ 69 „ 38 „ Aufteilung und Besiedelung von Stadt- und Universitätsgütern.

Albrecht, G.: Die Wohnungswirtschaft nach dem Kriege. Schmollers Jahrb., 44. Jahrg., 1920.
Ascher, S.: Die Wohnungsmieten in Berlin von 1880—1910. Bodenpolitische Zeitfragen, Heft 7, Berlin 1918.
Ballod, C.: Wohnungsfrage und Gartenstadtproblem. Schmollers Jahrb., 32. Jahrg., 1908.
Below, Georg v., Probleme der Wirtschaftsgeschichte, Tübingen 1920.
Berghaus, H.: Landbuch des Herzogtums Pommern und des Fürstentums Rügen, Teil IV, Bd. 1 (Kreis Greifswald), Anklam 1866.
Berlepsch-Valendas, Bodenpolitik und Wohnungsfürsorge einer deutschen Mittelstadt (Ulm), München 1910.
Betriebsplan für die Forsten der Stadt Greifswald 1912—1932.
Birnbaum, B.: Die gemeindlichen Steuersysteme in Deutschland, Berlin 1914.
Bodenreform, die, ihre Ziele und Wirkungen, ed. R. van der Borght, Berlin 1919.
Bredt, J.: Welche Umstände verteuern das städtische Bauland? Berlin 1915.
— Die Tragweite und der öffentlich-rechtliche Begriff des Grundeigentums, Zeitschrift für Sozialwissenschaft, N. F., Bd. 5, 1917.
Buchenberger, A., Grundzüge der Agrarpolitik, 2. Aufl., Berlin 1899.
— Agrarwesen und Agrarpolitik, 1. Bd., 2. Aufl., bearbeitet von W. Wygodzinski, Leipzig 1914.
Bücher, K.: Entstehung der Volkswirtschaft, 2. Sammlg., 3. und 4. Aufl., Tübingen 1920.
Bülow, K. v.: Greifswalds Moore und ihre wirtschaftliche Bedeutung, Greifswald 1920.
Dähnert, J. C.: Pommersche Bibliothek, Bd. 1—5, Greifswald 1750.
— Sammlung Pommerscher und Rügischer Landesurkunden, Greifswald 1767.
Damaschke, A.: Aufgaben der Gemeindepolitik, 8. Aufl., Jena 1920.
— Die Bodenreform, 18. Aufl., Jena 1920.
Denkschrift über die Gemeindebesteuerung des Grundbesitzes nach dem veranlagten Maßstab des gemeinen Wertes. (Min.Bl. f. d. ges. innere Verw. i. d. Kgl. Preuß. Staaten, 65. Jahrg., Nr. 7), Berlin 1904.
Diehl, K.: Die Grundrententheorie im ökonomischen System von K. Marx. Conrads Jahrb. Bd. 18, 1998.
— Sozialwissenschaftliche Erläuterungen zu David Ricardos Grundgesetzen der Volkswirtschaft und Besteuerung, Teil 1 und 2, 2. Aufl., Leipzig 1905.

Diehl, K.: Neuere Streitfragen der Bodenreform, Conrads Jahrb. Bd. 36, 1908.
— Art. „Bodenbesitzreform" im Hwb. d. Stw., Bd. 3.
Dreyer, J.: Die Moore Pommerns, ihre geographische Bedingtheit und wirtschaftsgeographische Bedeutung, Greifswald 1913.
Drolshagen, C.: Die innere Kolonisation, Greifswald 1919.
Eberstadt, R.: Grundsätze der städtischen Bodenpolitik, Schmollers Jahrb., 17. Jahrg., 1893.
— Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau, Jena 1906.
— Art. „Bodenspekulation" im Hwb. d. Kommunalwissenschaften, Bd. 1, Jena 1918.
— Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage, 4. Aufl., Jena 1920.
Eheberg, K. Th. v.: Art. „Kommunalfinanzen" im Hwb. d. Stw., Bd. 6.
— Finanzwissenschaft, 16. u. 17. Aufl., Leipzig 1921.
Ehrler, J.: Städtische Bodenpolitik und Wohnungsfürsorge in Freiburg i. Br. Annalen für Soziale Politik und Gesetzgebung, Bd. 6, Berlin 1919.
Eldena und seine Zukunft. ed. Gemeinnütziger Verein zu Eldena, Greifswald 1914.
Ellerholz: Handbuch des Grundbesitzes, Provinz Pommern, Berlin 1893.
Endres, M.: Handbuch der Forstpolitik, Berlin 1905.
— Art. „Forsten" im Hwb. d. Stw., Bd. 4.
Flügge, C.: Großstadtwohnungen und Kleinhaussiedelungen in ihrer Einwirkung auf die Volksgesundheit, Jena 1916.
Fuchs, C. J.: Der Untergang des Bauernstandes und das Aufkommen der Gutsherrschaften in Neu-Vorpommern und Rügen, Straßburg 1888. Dazu ein Nachtrag „Der Untergang des Bauernstandes in Schwedisch-Pommern" als Sonderdruck.
— Zur Wohnungsfrage. Vorträge und Aufsätze, Leipzig 1904.
— Über städtische Bodenrente und Bodenspekulationen. Archiv für Sozialwissenschaft und Sozialpolitik, Bd. 22 u. 23, Tübingen 1906.
— Die Spekulation im modernen Städtebau, Schmollers Jahrb., 31. Jahrg., 1907.
— Art. „Wohnungsfrage" im Hwb. d. Stw., Bd. 8.
— Art. „Grundstücke, Zusammenlegung derselben" im Wörterbuch der Volkswirtschaft, 3. Aufl., Bd. 1, Jena 1911.
— Die Aufgaben der Wohnungspolitik in und nach dem Kriege. Annalen für soziale Politik und Gesetzgebung, Bd. 5, 1917.

Fuchs, C. J.: Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege, Stuttgart 1918.
Gaede: Die Gutsherrlich-Bäuerlichen Besitzverhältnisse in Neuvorpommern und Rügen, Berlin 1853.
Gemünd, W.: Bodenfragen und Bodenpolitik in ihrer Bedeutung für das Wohnungswesen und die Hygiene der Städte, Berlin 1911.
— Die Grundlagen zur Besserung der städtischen Wohnverhältnisse, Berlin 1913.
— Die Kommunen als Grundbesitzerinnen. Finanzwirtschaftliche Zeitfragen, Heft 12, Stuttgart 1914.
Generalvermessungsplan für die Forsten der Stadt Greifswald 1912.
Gesterding, C.: Beitrag zur Geschichte der Stadt Greifswald, Greifswald 1827.
Goerick, H.: Die Entwicklung der Grundsteuer in Brandenburg-Preußen und das Problem ihrer gleichmäßigen Verteilung, Greifswalder Dissertation 1921.
Görnandt, R.: Die Steuer vom gemeinen Wert, Berlin 1914.
Gretzschel: Die gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften und ihr Werk, Berlin 1919.
Güterhaushaltsplan der Universität Greifswald.
Handbuch des kommunalen Verfassungs- und Verwaltungsrechts in Preußen, ed. Stier-Somlo, F., Bd. 1—3, Oldenburg 1916 17.
Haushaltspläne der Stadt Greifswald.
Haushaltsplan für die Verwaltung der Forsten der Stadt Greifswald für das Rechnungsjahr 1920.
Hasselbach und Kosegarten: Codex Pomeraniae diplomaticus, Bd. I, Greifswald 1862.
Heymann: Innere Kolonisation im Landkreise Greifswald, Greifswalder Dissertation 1920.
Helfritz, H.: Die Finanzen der Stadt Greifswald zu Beginn des 19. Jahrhunderts und in der Gegenwart, Greifswalder Dissertation 1911.
Hirsch, P.: Die Aufgaben der Gemeindepolitik, 2. Aufl., Stuttgart 1915.
— Kommunalpolitische Probleme, Leipzig 1920.
Holst: Bericht über die Verwaltung der Forsten der Stadt Greifswald von 1876 bis 1885, Greifswald 1885.
— Der Grundbesitz der Stadt Greifswald (Bericht der Ökonomie-Deputation), Greifswald 1886.
Hugo, C.: Die deutsche Städteverwaltung, die Aufgaben auf den Gebieten der Volkshygiene, des Städtebaues und des Wohnungswesens, Stuttgart 1901.

Jastrow, J.: Der städtische Anleihemarkt und seine Organisation in Deutschland, Conrads Jahrb. Bd. 20, 1900.
Jolles, H.: Die allgemeine Monopolrente vom städtischen Grundbesitz. Zeitschrift für die gesamte Staatswissenschaft, 62. Jahrg., Tübingen 1906.
Kampffmeyer, H.: Die Gartenstadtbewegung, 2. Aufl., Leipzig 1913.
Kantzow, Th.: Pommerania, ed. Kosegarten. Greifswald 1816.
Kaufmann, R. v.: Die Kommunalfinanzen. Leipzig 1906.
Kaufpreissammlungen des Katasteramtes der Stadt Greifswald 1920.
Kataster der Stadt Greifswald.
Klempin, Pommersches Urkundenbuch, ed. Staatsarchiv zu Stettin, Bd. 1, Stettin 1877.
Koch, Städtische Ansiedlungs- und Bebauungsfragen. Schriften des Vereins für Kommunalwirtschaft und Kommunalpolitik, Heft 7, Berlin 1916.
Kommunales Jahrbuch, ed. H. Lindemann, K. Schwander und A. Südekum, erscheint seit 1908.
Kosegarten, G. L.: Pommersche und Rügische Geschichtsdenkmäler, Bd. 1, Greifswald 1834.
— Nachricht von der Entstehung und ersten Beschaffenheit der Stadt Greifswald. Greifswald 1846.
— Geschichte der Universität Greifswald, Bd. 1—2, Greifswald 1856 57.
— Das Friedländische Kriegsvolk zu Greifswald in den Jahren 1627—31. Baltische Studien, 17. Jahrg., Heft 1, Stettin 1858.
Kubelka, A.: Moderne Forstwirtschaft, Wien 1918.
Lagerbuch über das fundierte Vermögen der Stadt Greifswald (Status bonorum). Aufstellung von 1902.
Langenstein, J.: Die Entvölkerung des platten Landes in Pommern seit 1850 und ihre Ursachen. Greifsw. Diss. 1912.
Laur, E.: Die Schätzung des Ertragswertes von Landgütern nach dem Rohertrage des landwirtschaftlichen Betriebes. Archiv für exakte Wirtschaftsforschung (Thünen-Archiv), 4. Bd., 1914.
Lederer, E.: Bodenspekulation und Wohnungsfrage. Archiv für Sozialwissenschaft und Sozialpolitik, Bd. 25, 1907.
Lesigang, v.: Art. „Grundstener" im Hwb. d. Stw., Bd. 5.
Lexis, W.: Art. „Grundrente" im Hwb. d. Stw., Bd. 5.
— desgl. im Wörterbuch der Volkswirtschaft, 3. Aufl., Bd. 1, Jena 1911.
Lindemann, H.: Über Begriff und Bedeutung der Kommunalwissenschaften. Nebst Führer durch die kommunalpolitische Literatur. Stuttgart 1916.

Lindemann, H.: Die deutsche Stadtgemeinde im Kriege. Finanzwirtschaftliche Zeitfr., Heft 6 u. 7, Stuttgart 1917.
Lindenberg, K.: Forstwirtschaft und Holzindustrie im Kriege und ihre Zukunft nach dem Friedensvertrage, Greifswalder Diss. 1921.
Lühe, v. d.: Innere Kolonisation in Preußen und England. Schmollers Jahrb., 43. Jahrg., 1919.
Mangoldt, v.: Die städtische Bodenfrage. Göttingen 1907.
Meizen, A.: Der Boden und die landwirtschaftlichen Verhältnisse des preußischen Staates. Bd. 1 u. 6, Berlin 1868 u. 1901.
Metz, H.: Die Zukunft der inneren Kolonisation im östlichen Deutschland, besonders in Pommern. Berlin 1910.
Mewes, W.: Bodenwerte, Bau- und Bodenpolitik in Freiburg i. Br. während der letzten 40 Jahre (1863—1902). Vorwort von C. J. Fuchs. Karlsruhe 1905.
Moericke, O.: Die Bedeutung der Kleingärten für die Bewohner unserer Städte. Karlsruhe 1912.
Mohr, P.: Beiträge zur Frage der Bodenspekulation und ihrer Gewinne. Schmollers Jahrb., 31. Jahrg. 1907 u. 32. Jahrg. 1908.
Möller, P.: Wohnungsnot und Grundrente. Conrads Jahrb., Bd. 23, 1902.
Most, O.: Die Schuldenwirtschaft deutscher Städte. Conrads Jahrb., Bd. 37, 1909.
Müller, R. E.: Beiträge zur Siedlungskunde Neuvorpommerns und der Insel Rügen. 12. Jahresber. d. Geogr. Gesellschaft zu Greifswald. Greifswald 1911.
Neumann, M.: Miete und Grundrente. Zeitschrift für Volkswirtschaft, Sozialpolitik und Verwaltung, 18. Bd., Wien 1909.
Offenberg, L.: Die Bewertung ländlicher Grundstücke. Berlin 1908.
Oppenheimer: Ricardos Grundrententheorie. Berlin 1909.
Pabst, F.: Ist die Grundrente in der Peripherie einer Stadt eine „allgemeine Monopolrente?" Conrads Jahrb., Bd. 33, 1907.
Pohle, L.: Der Kampf um die Wohnungsfrage. Zeitschr. für Sozialwissenschaft, N. F., 8. Jahrg. 1905.
— Die Entwicklung des Verhältnisses zwischen Einkommen und Miete. Zeitschr. für Sozialwissenschaft, N. F., 9. Jahrg., 1906.
— Die Wohnungsfrage. Sammlg. Göschen, Bd. 495/96, 2. Aufl., Leipzig 1920.
Pohlmann, A.: „Über Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt." Eine Antwort. Jahrb. d. Bodenreform, 1. Bd., Jena 1905.
— Die Kreditbefriedigung der deutschen Städte. Kommunale Rundschau Nr. 8, 1908.

Ponfick: Das ländliche Siedlungswesen. Berlin 1920.
Pyl, Th.: Geschichte der Stadt Greifswald. Greifswald 1879.
— Geschichte des Cistercienserklosters Eldena, Teil 1—2, Greifswald 1880—82.
— Geschichte der Greifswalder Kirchen und Klöster sowie ihrer Denkmäler, Teil 1—2, Greifswald 1885—86.
— Beiträge zur Geschichte der Stadt Greifswald. 3. u. 4. Fortsetzung, begonnen von Gesterding, Greifswald 1892.
Ricardo, D.: Grundgesetze der Volkswirtschaft und Besteuerung. Übers. von E. Baumstark, 2. Aufl., Leipzig 1877.
Robert-Tornow, N.: Verwaltungsrechtliche Wege städtischer Bodenpolitik und ihre wirtschaftliche Bedeutung. Königsberger Diss. 1916.
Roscher, W.: System der Finanzwissenschaft. 5. Aufl., Bd. 1, ed. O. Gerlach. Stuttgart 1901.
Rothkegel, W.: Die Kaufpreise für ländliche Besitzungen im Königreich Preußen von 1895—1906. Staats- und sozialwissenschaftl. Forschungen, Heft 146, Leipzig 1910.
— Die Bewegungen der Kaufpreise für ländliche Besitzungen und die Entwicklung der Getreidepreise im Königreich Preußen von 1895—1909. Schmollers Jahrb., 34. Jahrg., 1910.
— Untersuchungen über Bodenpreise, Mietpreise und Bodenverschuldung in einem Vorort von Berlin. Schmollers Jahrbuch, 44. Jahrg., 1920.
Schafarik, P.: Das Kriegerheimstättenproblem im Verhältnis zur Wohnungs- und Bauordnungsfrage. Leipzig-Wien 1919.
Schiele: Über innere Kolonisation und städtische Wohnungsfrage. Spandau 1913.
Schriften des Vereins für Sozialpolitik. Bd. 30, 31, 33 betr. die Wohnungsnot der ärmeren Klassen in deutschen Großstädten. Leipzig 1886. Bd. 94—96 betr. Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage. Leipzig 1901/2. Bd. 111 Abschnitt III betr. Die Immobilienverhältnisse deutscher Städte und die Krisis. Das Baugewerbe und die Krisis. Leipzig 1903. Bd. 148 betr. Preisbewegung landwirtschaftlicher Güter in einigen Teilen Bayerns während der Jahre 1900—1910. Leipzig 1914.
Schultze, R. S.: Geschichte der Stiftungen städtischen Patronats zu Greifswald. Greifswald 1899.
Schwander, K.: Art. „Bodenpolitik" im Hwb. d. Kommunalwissenschaften, Bd. 1, Jena 1918.
Schwappach, A.: Forstpolitik, Jagd- und Fischereipolitik. Leipzig 1894.

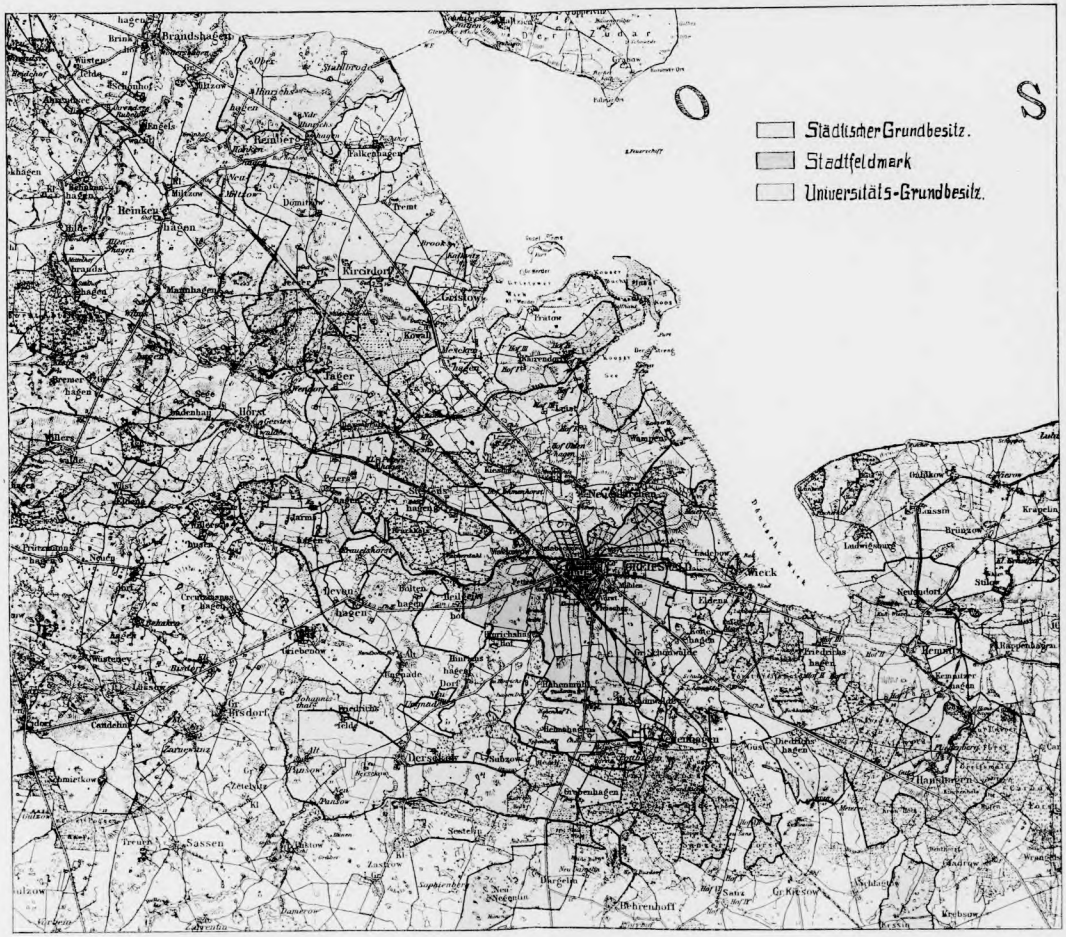
Schwappach, A.: Forstwissenschaft. Sammlg. Göschen, Bd. 106, 2. Aufl., Leipzig 1908.
Schwarz, A. G.: Geschichte der Pommersch-Rügischen Städte schwedischer Hoheit nach ihrem Ursprung und erster Verfassung. Greifswald 1755.
Schwarz, O.: Die Zukunft unserer kommunalen Finanzen, unter besonderer Berücksichtigung der preußischen Verhältnisse. Schriften d. Vereins f. Soz.-Pol., Bd. 156, Leipzig 1918.
Schwerin, F. v.: Zur inneren Kolonisation in Pommern. Preuß. Jahrb. Bd. 86, Berlin 1896.
— Die Stellung der Städte zur inneren Kolonisation, Berlin 1911.
Sering, M.: Die innere Kolonisation im östlichen Deutschland. Schriften d. Vereins f. Soz.-Pol., Bd. 56, Leipzig 1893.
— Die Verteilung des Grundbesitzes und die Abwanderung vom Lande, Berlin 1910.
— Die Verordnung der Reichsregierung vom 29. Januar 1919 zur Beschaffung von landwirtschaftlichem Siedlungsland, eine Denkschrift. Schmollers Jahrb, 43. Jahrg., 1919.
Seutemann, K.: Die private und öffentliche Stadterweiterung. Schmollers Jahrb., 32. Jahrg., 1908.
Smith, A.: Der Reichtum der Nationen. Übersetzt von Stirner, 1. Buch, Jena 1910.
Spangenberg, F.: Das Problem der Wohnungsmiete und das neue Preußische Wohnungsgesetz, Greifswalder Dissertation, 1920.
Spiller, G.: Die Entwicklung des Geld- und Bankwesens in der Stadt Greifswald, Greifswalder Dissertation 1921.
Steinbrück, K.: Art. „Landwirtschaftliche Taxation" im Hwb. d. Stw., Bd. 7.
Stübben, J.: Die Durchführung von Stadterweiterungen mit besonderer Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse, Berlin 1908.
— „Hygiene des Städtebaues." Handbuch der Hygiene von Weyl, ed. C. Fränken, 2. Aufl., Bd. 4, Leipzig 1912.
Thünen, J. H. v.: Der isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie, 3. Aufl., ed. H. Schumacher-Zarchlin, Berlin 1875.
Voigt, P.: Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten, Jena 1901.
Voigt, A. u. Geldner, P.: Kleinhaus und Mietkaserne, Berlin 1905.
Vosberg, F.: Ansiedlungspolitik und Städteentwicklung. Archiv f. inn. Kolon., Bd. 2, 1910.

Wagner, A.: Wohnungsnot und städtische Bodenfrage. Soziale Streitfragen, Heft 9, Berlin 1901.
— Die finanzielle Mitbeteiligung der Gemeinden an kulturellen Staatseinrichtungen und die Entwicklung der Gemeindeeinnahmen, Jena 1904.
— Art. „Grundbesitz (Bodenrechtsordnung)" im Hwb. d. Stw., Bd. 5.
Walther, v.: Promemoria über den Zustand der städtischen Waldungen, Greifswald 1894.
Wandt, G.: Die Umlegung von Baugrundstücken und ihre Bedeutung für die gemeindliche Boden- und Wohnungspolitik, Greifswalder Dissertation, 1920.
Weber, A.: Über Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt, Leipzig 1904.
— Über städtische Bodenreformen. Jahrbuch der Bodenreform, 1. Bd., Jena 1905.
— Boden und Wohnung, Leipzig 1908.
Wedelstädt, v.: Bodenpolitik und Grunderwerbsfonds in mittleren und kleineren Gemeinden, Düsseldorf 1913.
Weis, W.: Die Gemarkungs-, Boden-, Bau- und Wohnungspolitik der Stadt Mannheim seit 1892, Karlsruhe 1907.
Weisz, L.: Forstpolitische Kernfragen. Zeitschr. für die gesamte Staatswissenschaft, 75. Bd., 1920.
Wiedfeldt, E.: Städtische Bodenpolitik. Die Verwertung des städtischen Grundbesitzes, Düsseldorf 1908.
Wieser, Fr. v.: Die Theorie der städtischen Grundrente. Einleitung zu Mildschuh „Mietzinse und Bodenwerte in Prag", Wien-Leipzig 1909.
— Theorie der gesellschaftlichen Wirtschaft. Grundriß der Sozialökonomik, 1. Buch III (§ 14), Tübingen 1914.
Wohnungskongreß: Bericht über den 1. Allgemeinen Deutschen Wohnungskongreß in Frankfurt a. M., 16.—19. Oktober 1904, Göttingen 1905.
Zadow, F.: Der außerordentliche Finanzbedarf der Städte, Jena 1909.
Zeitschrift für Forst- und Jagdwesen, 52. Jahrg., Berlin 1920.
Ziegler, J.: Geschichte der Stadt Greifswald, Greifswald 1897.

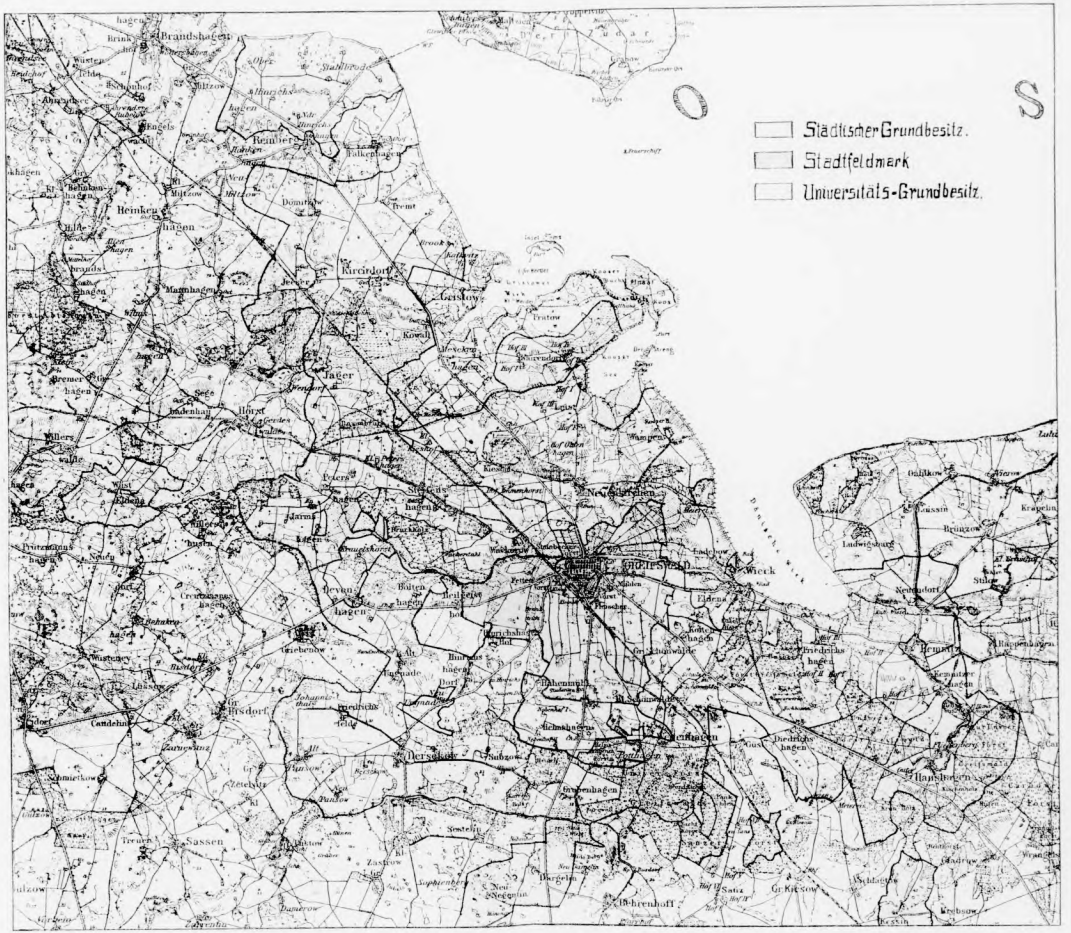
Lebenslauf.

Am 19. Juni 1895 wurde ich als Sohn des Lehrers Hugo Herde zu Greifswald geboren. Nach dem Besuch des dortigen humanistischen Gymnasiums trat ich 1915 als Freiwilliger in das Heer ein. Während einer Ausbildungszeit beim Ers.-Bataillon des Landwehr-Inf.-Rgts. 49 in Greifswald konnte ich die Vorlesungen der Herren Professor Dr. Coenders und Professor Dr. Mitscherlich im Sommersemester 1916 besuchen. Nach meiner Entlassung aus dem Heere im Dezember 1918 nahm ich mein Studium der Nationalökonomie wieder auf und hörte Vorlesungen in der Rechts- und Staatswissenschaftlichen, Philosophischen und Medizinischen Fakultät.

Werner Herde.


O
S
Städtischer Grundbesitz.
Stadtfeldmark
Universitäts-Grundbesitz.
Brandshagen
Reinberg
Reinkenhagen
Kirchdorf
Jäger
Horst
Wieck
Hansdorf
Sassen
Behrenhoff

INTENTIONAL SECOND EXPOSURE



MS H 28049

END OF
TITLE